

**ANEXO
A
NORMAS URBANÍSTICAS**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

<u>ÍNDICE DEL ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS</u>	3
<u>CAPÍTULO 1</u>	
LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.	5
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA. Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.	
<u>CAPÍTULO 2</u>	
LA VIGENCIA, LA DOCUMENTACIÓN Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.	6
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general. Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	
<u>CAPÍTULO 3</u>	
LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.	8
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano. Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural. Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo. (OE) Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE) Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE) Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales en suelo urbano y suelo Urbanizable. (OE) Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable. (OE) Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor. (OE) Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE) Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)	
<u>CAPÍTULO 4</u>	
SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.	18
Artículo 16. Ordenación de sectores del suelo urbanizable: dotaciones y limitaciones a densidad y edificabilidad.	
<u>CAPÍTULO 5</u>	
SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	19
Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

<u>CAPÍTULO 6</u>	
DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.	19
Artículo 18. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.	
<u>DISPOSICIÓN ADICIONAL.</u>	21
ÚNICA. Sobre viviendas protegidas.	
<u>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.</u>	22
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado. SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley estatal de Suelo. TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a cuestiones sectoriales y la entrada en vigor de otras leyes.	
<u>DISPOSICIÓN FINAL</u>	26
ÚNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.	
<u>APÉNDICE.</u>	
DETERMINACIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	27
FICHAS.	29

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1.

LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

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

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Estepa a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)^(1.1).
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Estepa, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:
 - Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
 - Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente, por los nuevos planos de información I-1 e I-2, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural: los que abarcan todo el término municipal (OE-1 y OE-3) y los que comprenden los núcleos urbanos (OE-2, OE-4 y OE-5).
 - Anexo a las Normas Urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos inaplicables del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.

^(1.1) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con las modificaciones introducidas por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2.

LA VIGENCIA, LA DOCUMENTACIÓN Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Estepa, aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla de fecha 6 de octubre de 1988. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.
2. Integran además el planeamiento general del municipio las modificaciones las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente durante su vigencia.
3. Igualmente forma parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA) en el plano de Ordenación Estructural OE-2 a escala 1:2000.
4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.
5. La adaptación parcial del planeamiento general, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias y sus modificaciones, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

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

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.
2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, la Memoria de las Normas Subsidiarias y las Memorias de sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
 - Planos de información: constituidos por los planos de información de las Normas Subsidiarias y los de sus modificaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial, y por los planos de información incorporados por la presente Adaptación (I-1 e I-2).
 - Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE-1 y OE-3) y de los núcleos urbanos (OE-2, OE-4 y OE-5), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística^(4.1).
 - Otros planos de ordenación: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes será considerada como integrante de esta colección. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
 - Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las pertenecientes a las Normas Subsidiarias, las de sus modificaciones y las del planeamiento de desarrollo aprobado, siempre que no resulten inaplicables por las presentes Normas Urbanísticas, así como sus fichas de planeamiento y gestión, con las innovaciones contenidas en el Cuadro de Determinaciones para las Actuaciones Urbanísticas del Apéndice de las presentes Normas.
 - Estudios de Impacto Ambiental de las Modificaciones de las Normas Subsidiarias y otros documentos complementarios del planeamiento vigente.

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

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón de sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y

^(4.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
- La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - Las determinaciones de los planos de ordenación estructural relativas a conceptos incluidos en ella predominan sobre las del resto de la planimetría.
 - En toda la planimetría de ordenación, por su mayor precisión predominan los planos de mayor escala sobre los de menor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
 - Las normas urbanísticas generales sobre las particulares.
4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los Capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.
5. En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008, que se desarrollan en este documento.

CAPÍTULO 3

LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.

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

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(6.1) la presente adaptación parcial de las Normas Subsidiarias determina en los planos de ordenación estructural que abarcan todo el término municipal (OE-1 y OE-3) y en los que comprenden los núcleos urbanos (OE-2, OE-4 y OE-5), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

^(6.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 Uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

2. Forman parte de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y las categorías del suelo (OE).

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, asigna los terrenos incluidos en el término municipal a diferentes clases de suelo, con adscripción de los mismos a las categorías correspondientes dentro de cada clase de suelo. Clases y categorías de suelo quedan delimitadas en los planos de ordenación estructural OE-1, que abarca todo el término municipal, y OE-2, que abarca los núcleos urbanos, del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística ^(8.1), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), suelo urbanizado que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y en el que las actividades de ejecución vienen posibilitadas por su aplicación directa.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada establecida en planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (PA) con anterioridad a la adaptación parcial, que se identifica con áreas que se encuentran en proceso de ejecución, o pendiente de ella, y que se regulan transitoriamente en este Plan General.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en áreas de reforma interior, donde el Plan establece las determinaciones de ordenación estructural que les afectan y la definición de objetivos para su ordenación detallada por ulterior planeamiento de desarrollo.

^(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

b. Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable ^(8.2) e integrado en este Plan por suelos incluidos en las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica.

Constituido por los terrenos de las siguientes primeras cuatro zonas, establecidas en los artículos 16, 131 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes, así como por otros afectados por determinaciones protectoras de la legislación vigente y recogidos en las últimas dos zonas siguientes:

- . Zona de Protección de Acuífero.
- . Zona de Protección de Cauces Públicos.
- . Zona de Protección de Vías Pecuarias.
- . Zona de Protección del Sistema General de Comunicaciones.
- . Zona de Protección del Patrimonio Arqueológico (L).
- . Zona de Protección del Conjunto Histórico.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística.

Constituido por los terrenos de las siguientes zonas establecidas en los artículos 16, 131 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes:

- . Áreas Forestales de Interés Naturalístico.
- . Zona de protección Paisajística.
- . Zona de Protección del Patrimonio Arqueológico (P).
- . Zona Regable del Genil-Cabra.
- . Zona de Protección Uso Militar.

- Carácter natural o rural.

Constituido por los terrenos de la siguiente zona establecida en los artículos 16, 131 y concordantes de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes:

- . Área de mantenimiento de Usos.

Para los terrenos clasificados como suelo no urbanizable es de aplicación, en función de su zonificación, la normativa contenida en los Capítulos 1 y 2 del Título Sexto de las NN.SS. vigentes, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 14 y 15 y en la Disposición Transitoria Segunda del presente Anexo a Normas Urbanísticas.

^(8.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística ^(8.3) e integrado en este Plan por el suelo incluido en las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), constituido por un sector cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, estando pendiente de realizar su ejecución.
 - Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) constituido por un sector sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial, que establecerá la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan en las correspondientes normas urbanísticas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el Apéndice de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las normas urbanísticas y las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en Apéndice de las presentes Normas Urbanísticas (Cuadro de Determinaciones para las Actuaciones Urbanísticas y Fichas), recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.
3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ^(8.4).

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística ^(9.1), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.
2. Se establece la obligación de la reserva de suelo con capacidad equivalente, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial, con destino a viviendas protegidas, según lo establecido en el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, en los siguientes ámbitos:

^(8.3) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

^(8.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

^(9.1) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

a) En suelo urbanizable sectorizado, en el sector "El Puntal" :

EL PUNTAL	
Uso Residencial	Edificabilidad según arts. 113 y 114 de las NN.SS.
Vivienda protegida	30%
Edificabilidad residencial total	100%

b) En suelo urbano no consolidado, en tres áreas de reforma interior: la unidad de ejecución de uso residencial UA-3 y los ámbitos residenciales denominados Z-3 "La Colailla" y Z-4 "La Vicaría":

UA-3		
Uso Residencial	Edificabilidad	
Vivienda protegida	30%	2.423,00
Edificabilidad residencial total	100%	8.076,68

Z-3 LA COLAILLA		
Uso Residencial	Edificabilidad	
Vivienda protegida	30%	3.075,21
Edificabilidad residencial total	100%	10.250,71

Z-4 LA VICARÍA		
Uso Residencial	Edificabilidad	
Vivienda protegida	30%	2.301,56
Edificabilidad residencial total	100%	7.671,86

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. Estos sistemas, independientemente de que su destino sea espacios libres o usos educativo, deportivo, sanitario, asistencial, administrativo, social u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural OE-3 y OE-4.
3. Los parques, jardines y espacios libres públicos pertenecientes al Sistema General de Áreas Libres Parques Urbanos alcanzan un estándar de 5,46 m²s por habitante. El resto de los sistemas generales, excluido el de comunicaciones, alcanza un estándar conjunto de 5,48 m²s por habitante. Estos serán los parámetros de referencia a los efectos de mantener la proporción de las dotaciones, en las innovaciones de planeamiento, según lo establecido en el artículo 36 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable (OE).

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano y por sectores en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto, aunque relacionado, a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las normas urbanísticas de las NN.SS. que sean de aplicación en cada caso y que, al continuar en vigor, son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.
2. Usos globales: El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OE-5 para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus normas urbanísticas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano en el Título Cuarto, Capítulo 3, y para el suelo urbanizable en el Título Quinto, de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.

3. Densidades y edificabilidades globales: El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

CUADRO Nº 1: SUELO URBANO			
USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES			
ZONAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
		m ² /m ² s	viv/Ha
1. Casco Histórico Tradicional	Residencial	1,20	40
2. Casco Histórico Tradicional	Residencial	1,50	55
3 Plantas	Residencial	1,00	37
3. Extensión al Sur CN-334.	Residencial	1,40	50
2 Plantas	Residencial	1,40	50
4. Extensión al Sur CN-334.	Residencial	0,70	40
3 Plantas	Residencial	0,95	46
5. Extensión al Norte CN-334.	Residencial	0,95	25
3 Plantas	Residencial	1,15	-
6. Edificación Abierta	Residencial	0,50	-
7. Unidades Ambientales	Residencial	1,21	50
8. Núcleo Urbano La Salada	Residencial	1,30	50
9. Industrial I-1	Industrial	1,30	48,13
10. Industrial I-2	Industrial	1,30	50
ED-2	Residencial	1,00	50
ED-10	Residencial	1,00	50
ED-26	Residencial	0,62	50
ED-29	Residencial	0,81	50
ED-30	Residencial	1,30	-
ED-35	Residencial	1,00	50
ED-37	Residencial	0,74	40
ED-42	Residencial	0,42	-
ED-53	Industrial	0,64	40
ED-60	Residencial	0,79	-
Sector I-2	Industrial	0,31	15
Sector R-2	Residencial	1,19	72
Sector I-3	Industrial	1,15	-
Sector R-3 "Badia Polesine"	Residencial	1,58	50
Sector I-4	Industrial	2,11	50
Sector R-1	Residencial	2,24	50
UA-3	Residencial	1,56	50
ED-40	Industrial	0,50	-
ED-68	Residencial	1,15	-
ED-70	Residencial	0,93	64
ED-71	Residencial	1,26	74
ED-81	Residencial	-	-
Z-1 "La Albujea"	Industrial	-	-
Z-2 "Huerta del Marqués"	Industrial	-	-
Z-3 "La Colaila"	Residencial	-	-
Z-4 "La Vicaría"	Residencial	-	-
Sistemas Generales	-	-	-

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

CUADRO Nº 2: SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES			
SECTORES EN S.U.O.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
		m ² /m ² s	viv/Ha
Sector R-4	Residencial	0,27	14,73

CUADRO Nº 3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES			
SECTORES EN S.U.S.	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
		m ² /m ² s	viv/Ha
Sector El Puntal	Residencial	Según NN.SS.	Según NN.SS.

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

- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente resultantes de la aplicación al mismo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo que conlleva que cada sector constituya un área de reparto separada.
- Consecuentemente, las áreas de reparto delimitadas en suelo urbanizable y su correspondiente aprovechamiento medio son los contenidos en el siguiente cuadro.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE		
ÁREA DE REPARTO	SECTOR	APROVECHAMIENTO MEDIO ua/m2s
AR-R4	R-4	0,276179
AR-EI Puntal	El Puntal	Según arts. 113 y 114 de las NN.SS.

ua = unidad de aprovechamiento = m2t de uso y tipología característicos del área de reparto

- Los coeficientes de homogeneización de la vivienda protegida y de los otros usos y tipologías previstos en los ámbitos donde aquéllas se han de ubicar por nuevo planeamiento de desarrollo, están justificados en la Memoria y son los siguientes:

Área de Reparto AR-EI Puntal, en suelo urbanizable sectorizado.

Vivienda aislada unifamiliar: **1,0**
Vivienda protegida: **0,8**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística^(13.1) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección los siguientes:
 - El Conjunto Histórico de Estepa.
 - Los 20 inmuebles que, según lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS., cuentan con niveles de protección A y B, entre los que se incluyen los declarados como bienes de interés cultural monumentos y los inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
 - Los 43 yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Todos ellos quedan identificados y ubicados en los planos de ordenación estructural OE-3 (escala 1:25.000) y OE-4 (escala 1:2.000).

- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística^(14.1) pertenecen a la ordenación estructural las normas reguladoras de los suelos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable de especial protección. Según lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye a continuación la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección.
- En los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección son de aplicación las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística, y tienen prevalencia sobre las establecidas en el Título Sexto, Capítulo 2, Secciones I, II, III, V y VI, de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes. En caso de superposición de ámbitos de protección entre sí o sobre suelos no urbanizables de carácter natural o rural, serán de aplicación todas las normativas concurrentes, con prevalencia de las específicas de protección del lugar.
- La regulación que se estableciera en Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Planes Rectores, así como las normas de directa aplicación contenidas en el futuro Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, tienen en virtud de Ley^(14.3) prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

^(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA

^(14.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA.

^(14.3) Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: comprende los suelos incluidos en zonas de Protección de Acuífero, de Protección de Cauces Públicos, de Protección de Vías Pecuarias, de Protección del Sistema General de Comunicaciones, de Protección del Patrimonio Arqueológico (L) y de Protección del Conjunto Histórico.
5. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística: incluye los suelos correspondientes a las zonas Forestales de Interés Naturalístico, de Protección Paisajística, de Protección del Patrimonio Arqueológico (P), Regable del Genil-Cabra y de Protección del Uso Militar.

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

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ^(15.1) pertenecen a la ordenación estructural las normas que establecen medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 133 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes y en el artículo 52.6 de la LOUA y, adicionalmente, las siguientes derivadas de la legislación directamente aplicable y de la jurisprudencia:
 - a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.
 - b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

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

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.
 - c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas. Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una

^(15.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

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

- d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.
- e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPÍTULO 4

LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 16. Ordenación de sectores del suelo urbanizable: dotaciones y limitaciones a densidad y edificabilidad.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Cuadro del Apéndice de estas Normas.
2. Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las normas urbanísticas y fichas de desarrollo y gestión del planeamiento general vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 5

LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establecen los siguientes plazos:
 - a) Sistemas generales:
 - Obtención del suelo: cuatro años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.
 - Ejecución: cuatro años desde la obtención del suelo.
 - b) Áreas de Reforma Interior UA-3, Z-1, Z-2, Z-3 y Z-4, y Sector "El Puntal":
 - Presentación en Ayuntamiento del planeamiento de desarrollo: dos años desde la entrada en vigor de la Adaptación Parcial.
 - Ejecución: Dos años a partir de la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo correspondiente.
2. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 6

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

Artículo 18. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado.

1. De acuerdo con las determinaciones de la LOUA, la delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto en urbano no consolidado son parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva. En función de lo dispuesto en el Decreto 11/2008 para la introducción de vivienda protegida en suelo urbano no consolidado residencial, la presente AdP incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas que resultan necesarias para su cumplimiento. Por coherencia, también se incluyen las correspondientes a suelo urbano no consolidado industrial. Para mantener el aprovechamiento medio del planeamiento general vigente resultante de la aplicación al mismo de la LOUA, cada área de reforma interior constituye un área de reparto separada.
2. Consecuentemente, las áreas de reparto delimitadas en suelo urbano no consolidado y su correspondiente aprovechamiento medio son los contenidos en el siguiente cuadro.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
ÁREA DE REPARTO	A.R.I.	APROVECHAMIENTO MEDIO ua/m2s
AR-UA3	UA-3	1,238708
AR-Z1	Z-1 "La Albujea"	0,500000
AR-Z2	Z-2 "Huerta del Marqués"	1,150000
AR-Z3	Z-3 "La Colailla"	0,901141
AR-Z4	Z-4 "La Vicaría"	1,188064

ua = unidad de aprovechamiento = m2t de uso y tipología característicos del área de reparto

3. Los coeficientes de homogeneización de la vivienda protegida y de los otros usos y tipologías previstos en los ámbitos donde aquéllas se ubican, están justificados en la Memoria y son los siguientes:

Área de Reparto AR-UA3, en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 2 plantas: **1,0**
Entremedianeras 3 plantas: **1,25**
Vivienda protegida: **0,9**

Área de Reparto AR-Z1, en suelo urbano no consolidado.

Industrial / Nave **1,0**

Área de Reparto AR-Z2, en suelo urbano no consolidado.

Industrial / Nave **1,0**

Área de Reparto AR-Z3, en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 2 plantas **1,0**
Vivienda protegida **0,9**

Área de Reparto AR-Z4, en suelo urbano no consolidado.

Entremedianeras 3 plantas **1,0**
Vivienda protegida **0,8**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIÓN ADICIONAL

ÚNICA. Sobre viviendas protegidas.

1. El planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a viviendas en algún régimen de protección pública deberá establecer en la calificación pormenorizada de su ámbito la ubicación de las mismas.
2. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública - en la presente adaptación parcial y para el planeamiento que lo desarrolle - tiene por objeto la equidistribución de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y entre los propietarios afectados en cada uno de ellos.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables por el planeamiento de desarrollo no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.
4. La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
5. La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto, conforme a la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
6. De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
7. Los ingresos en el patrimonio público de suelo, así como los recursos derivados de su propia gestión, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. A los efectos de lo previsto en el artículo 75.2.d) de la LOUA se fija el máximo de los ingresos que pueden aplicarse con destino a la ejecución de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, en el veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del patrimonio público municipal de suelo

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo del planeamiento general del municipio, correspondiente a actuaciones previstas o sobrevenidas, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos OE-2.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada^(DTP.1) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Ley estatal de Suelo.

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de inmediata y directa aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, serán inaplicables.
- La presente adaptación parcial mantiene el régimen urbanístico del subsuelo resultante de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, lo que se indica expresamente a los efectos del apartado 2 de la Disposición Transitoria

^(DTP.1) Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y, en su caso, atendiendo al R.D.L. 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TR2008). A tales efectos, se establecen los siguientes criterios:
 - A. Referencias a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido R.D. 1346/1976) (TR1976).

Dado el carácter de legislación supletoria que a este texto que le otorga la jurisprudencia, en algunos casos las referencias al mismo no pueden considerarse sustituidas por las de la LOUA o las del Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, pues conservan la función de completar lo dispuesto en estas nuevas leyes.

 - Artículos 15, 32 y 112 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a *suelo apto para urbanizar* deben sustituirse por *suelo urbanizable*, según lo dispuesto en la LOUA.
 - Artículo 30 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a los artículos 144 y 145 del TR1976 se corresponden con los artículos 139 a 142 de la LOUA y 30 y concordantes del TR2008.
 - Artículo 36 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a los artículos 178 del TR1976 se corresponden con los artículos 169 a 172 de la LOUA.
 - Artículo 44 de las Normas Urbanísticas:

La referencia a *Proyecto de Compensación* debe sustituirse por *Proyecto de Reparcelación*, según lo dispuesto en la LOUA.
 - Artículos 44.3, 45, 47, 49.b), 51, 52, 53, 54 62 y 109 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a *polígonos* o *unidades de actuación* deben sustituirse por *unidades de ejecución*, según lo dispuesto en la LOUA.
 - Artículo 45 de las Normas Urbanísticas:

La referencia al artículo 78 del TR1976 se corresponde con el artículo 45 de la LOUA.
 - Artículo 46 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a Ley del Suelo y sus reglamentos han de entenderse extendidas al Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo, a la LOUA y a los reglamentos.
 - Artículos 55, 56.1 y 58.2 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a *usos básicos* o *pormenorizados principales* deben sustituirse por *usos globales* o *característicos*, según lo dispuesto en la LOUA.
 - Artículos 62.b), 64 y 66 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a Estudios de Detalle han de enmarcarse en las competencias y limitaciones establecidas por el artículo 15 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

- Artículos 62.d), 63.b) y 133 de las Normas Urbanísticas:

La referencia al artículo 95 del TR1976 se corresponde con el artículo 67 de la LOUA.
 - Artículo 65 de las Normas Urbanísticas:

La referencia al artículo 82 del TR1976 se corresponde con el artículo 148.4 de la LOUA.
 - Artículo 103 y Disposición Adicional 3 de las Normas Urbanísticas:

La referencia al artículo 25 del TR1976 se corresponde con el artículo 16 de la LOUA.
 - Artículos 111, 115, 118, 122, 129 y 129-9 (Modificación nº 10 de las NN.SS.) de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento están afectadas por la regulación y límite legal (10%) de la LOUA.
 - Artículo 146.b) de las Normas Urbanísticas:

La referencia a viviendas autorizables en suelo no urbanizable debe entenderse según lo regulado en el artículo 52 de la LOUA.
- B. Referencias al Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978).
 - Artículo 4 de las Normas Urbanísticas:

La referencia al artículo 160.4 del RPU1978 se ha de complementar con los artículos 10.3 y 37.3 de la LOUA.
 - Artículo 103 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a los artículos 86 y 87 del RPU1978 se deben sustituir por referencias al artículo 16 de la LOUA.
 - Artículos 103 y 107 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias al artículo 161 del RPU1978 se deben sustituir por referencias a los artículos 36 y concordantes de la LOUA.
 - Artículos 23 y 109.d) de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a dotaciones según el Anexo del RPU1978 se deben entender como adicionales a las establecidas por el artículo 17 de la LOUA.
- C. Referencias al Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).
 - Artículo 39.2 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias al artículo 42 del RGU1978 se han de completar con los artículos 51.1, 54.3 y 149.1.b) de la LOUA.
 - Artículo 44.1 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias a los artículos 124 y 179 del RGU1978 se han de completar con el artículo 102.2 de la LOUA.
 - Artículo 49.b) de las Normas Urbanísticas:

Las referencias al artículo 73 no son de aplicación completa por estar este artículo parcialmente anulado por la LOUA y quedar aún pendientes de determinación los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación, según dispone su artículo 101.1.a) que remite su determinación a un futuro reglamento.
 - Artículo 51 de las Normas Urbanísticas:

Las referencias al artículo 38 del RGU1978 se han de sustituir por el artículo 106 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

D. Referencias a Planos de Ordenación de las NN.SS.

- Artículos 86, 88, 92, 94, 97, 99, 108 y 130 de las Normas Urbanísticas:
Las referencias a planos de ordenación de las NN.SS. que establecen ámbitos de aplicación de las condiciones particulares de zonas, han de entenderse a los planos de ordenación estructural de la presente Adaptación parcial a la LOUA.

TERCERA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente con relación a cuestiones sectoriales y la entrada en vigor de otras leyes.

Con motivo de la entrada en vigor de diversas leyes sectoriales o de la actualización de ámbitos de protección específica de territorios, las referencias incluidas en el texto de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias han de interpretarse de acuerdo con tales hechos. A tal efecto, se establecen los siguientes criterios:

A. Referencias a la Ley de Aguas (Ley 29/1985).

- Artículos 135 y 152 de las Normas Urbanísticas:
Las referencias al artículo 89 de la Ley de Aguas deben remitirse al artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001).

B. Referencias al Reglamento de Calificación Ambiental.

- Artículo 129-4.b) de las Normas Urbanísticas (Modificación nº 10):
Las referencias deben entenderse encuadradas en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad ambiental.

C. Referencias a la Ley del Patrimonio Histórico Español.

- Artículo 104 de las Normas Urbanísticas:
La referencia a la ley estatal ha de completarse con la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

D. Referencias a delimitación de enclaves de protección arqueológica.

- Artículo 154 de las Normas Urbanísticas:
Los 43 yacimientos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz tienen establecida su delimitación a través de las coordenadas UTM del polígono que los comprende en la Resolución de 12 de abril de 2006 de la Dirección General de Bienes Culturales. Sólo para los otros cuatro yacimientos contemplados por el planeamiento es de aplicación la referencia del artículo 154.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

E. Referencias a normas técnicas.

- Artículo 41 de las Normas Urbanísticas (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas e Instrucciones de Alumbrado, etc.):
Deben sustituirse por las correspondientes normas técnicas vigentes en cada momento.
- Líneas de transporte de energía:
Son de aplicación la Ley 3/1995 del Sector Eléctrico, que determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal, y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

F. Referencias a normas de carreteras.

- El régimen jurídico y la delimitación de las distintas zonas de influencia o protección derivan de la titularidad de la vía. Se comprobará titularidad y tipo de vía, remitiendo a su normativa específica para las distintas zonas: dominio público, protección, línea límite edificación, etc.

G. Las delimitaciones establecidas en planimetría y las disposiciones normativas contenidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. o en el presente Anexo que no sean coincidentes con la normativa sectorial de aplicación se interpretarán de conformidad con ella.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.

Como consecuencia de la entrada en vigor de diversas leyes, en particular la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con sus posteriores modificaciones, y el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo (R.D.L. 2/2008), con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales y de algunas de sus modificaciones, existen disposiciones de sus Normas Urbanísticas que resultan inaplicables.

Tales disposiciones se contienen en los artículos 1, 3, 5, 6, 7, 9.b), 10, 12, 13, 16, 40.2, 40.3, 47, 48, 110, 131, 132, 147 y 153 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

APÉNDICE DETERMINACIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

APÉNDICE. DETERMINACIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.								
ACTUACIONES URBANÍSTICAS	AMBITO PLANO OE-2	CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m ² /m ² s	DENSIDAD viv/Ha	PLANEAMIENTO DESARROLLO	ESTADO
CON URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO								
Actuación de reequipamiento Norte CN-334	UA-1	Urbano Consolidado	Equipamiento	36.180,00	-	-	-	Ejecutado
C/ Pozo Nuevo	UA-2	Urbano Consolidado	Residencial	11.200,00	Según Normas Urb.	-	-	Ejecutado
C/ Humilladero y C/ Cautivo	UA-3	Urbano No Consolidado	Residencial	6.780,00	1,19	72,27	PERI	PENDIENTE DE APROBACIÓN
Carretera Estepa-Herrera S/N	ED-2	Urbano Consolidado	Residencial	5.049,05	1,21	50	ED	Aprobado Ejecutado
Ctra. Estepa a Herrera, Camino del Molino de las Monjas	ED-10	Urbano Consolidado	Residencial	22.000,00	Según Normas Urb.	50	ED	Aprobado Ejecutado
Entre Avda. Mantecado y Avda. Canela (Pol. Industrial)	ED-20	Urbano Consolidado	Industrial	***** (a.)	-	-	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Bañuelos y los Granados	ED-26	Urbano Consolidado	Residencial	1.870,00	Según Normas Urb.	48,13	ED	Aprobado Ejecutado
Camino de Cahiz	ED-29	Urbano Consolidado	Residencial	10.804,40	Según Normas Urb.	50	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Camino del Pozo Nuevo	ED-30	Urbano Consolidado	Residencial	7.218,00	Según Normas Urb.	50	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Monjas y Pablo Picaso	ED-35	Urbano Consolidado	Residencial	4.606,60	Según Normas Urb.	50	ED	Aprobado Ejecutado
N1 en Sector I-2	ED-36	Urbano Consolidado	Industrial	***** (a.)	-	-	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Andalucía y C/ Herrera	ED-37	Urbano Consolidado	Residencial	5.036,00	0,62	50	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Andalucía	ED-40	Urbano No Consolidado	Industrial	12.068,00	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado No ejecutado
Ctra. Marinaleda a Estepa y Camino del Cahiz de Estepa	ED-42	Urbano Consolidado	Residencial	9.520,00	0,81	50	ED	Aprobado Ejecutado
Ctra. Estepa-El Rubio de Estepa	ED-53	Urbano Consolidado	Industrial	8.674,20	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Cruz de Piedra, Tajo Montero y Paseo de Roya.	ED-60	Urbano Consolidado	Residencial	8.314,00	Según Normas Urb.	50	ED	Aprobado Ejecutado
Paraje "El Palomar"	ED-68	Urbano No Consolidado	Residencial	5.917,50	1,58	50	ED	Aprobado No ejecutado
C/ Camino de Don Gosto	ED-70	Urbano No Consolidado	Residencial	6.938,00	2,11	50	ED	Aprobado No ejecutado
Avda. de Andalucía s/n	ED-71	Urbano No Consolidado	Residencial	4.270,00	2,24	50	ED	Aprobado No ejecutado
La Muralla	ED-81	Urbano No Consolidado	Residencial	20.716,00	1,56	50	ED	Aprobado No ejecutado
La Albujea	Z-1	Urbano No Consolidado	Industrial	89.954,29	Según Normas Urb.	-	PERI	PENDIENTE DE APROBACIÓN
Huerta del Marqués	Z-2	Urbano No Consolidado	Industrial	10.556,00	Según Normas Urb.	-	ED	PENDIENTE DE APROBACIÓN
La Colailia	Z-3	Urbano No Consolidado	Residencial	11.034,00	0,93	64,35	PERI	PENDIENTE DE APROBACIÓN
La Vicaría	Z-4	Urbano No Consolidado	Residencial	6.070,00	1,26	74,14	PERI	PENDIENTE DE APROBACIÓN
SIN URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO								
C/ Lanza, 20	ED-7	Urbano Consolidado	Residencial	687,00	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Andalucía s/n	ED-15	Urbano Consolidado	Residencial	2.267,08	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Andalucía s/n	ED-19	Urbano Consolidado	Residencial	1.025,00	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado Ejecutado
C/ America, 29, 21	ED-39	Urbano Consolidado	Residencial	706,60	0,71	-	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Cervantes	ED-44	Urbano Consolidado	Residencial	***** (b.)	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Andalucía, 19 esq. Avda. Los Cristos	ED-45	Urbano Consolidado	Residencial	3.424,00	0,93	-	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Porvenir, 26	ED-46	Urbano Consolidado	Residencial	1.261,00	0,90	-	ED	Aprobado No ejecutado
Avda. Andalucía, 6 Avda. Centurion 86	ED-49	Urbano Consolidado	Residencial	1.316,00	1,46	-	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Andalucía y Ctra. Estepa-El Rubio	ED-52	Urbano Consolidado	Residencial	2.563,95	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado Ejecutado
Avda. Los Centuriones, 21	ED-67	Urbano Consolidado	Residencial	1.018,70	1,21	-	ED	Aprobado Ejecutado
C/ Huertas del Marqués	ED-69	Urbano Consolidado	Industrial	867,55	Según Normas Urb.	-	ED	Aprobado No ejecutado
Avda. de los Centuriones nº 23	ED-73	Urbano Consolidado	Residencial	2.038,00	1,10	-	ED	Aprobado No ejecutado
C/ Toril, 54	ED-74	Urbano Consolidado	Residencial	1.700,00	1,06	-	ED	Aprobado En Ejecución
CON URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO								
Sector I-2	Sector I-2	Urbano Consolidado	Industrial	256.202,02	0,92	-	PP	Aprobado Ejecutado
	PP-5							
Sector R-2	Sector R-2	Urbano Consolidado	Residencial	40.823,00	0,74	40	PP	Aprobado Ejecutado
	PP-9							
Sector I-3	Sector I-3	Urbano Consolidado	Industrial	65.870,00	0,42	40	PP	Aprobado Ejecutado
	PP-17							
Sector R-3 "Badia Polesine"	Sector R-3	Urbano Consolidado	Residencial	63.212,00	0,64	40	PP	Aprobado Ejecutado
	PP-34							
Sector I-4	Sector I-4	Urbano Consolidado	Industrial	187.373,00	0,79	-	PP	Aprobado Ejecutado
	PP-57							
Sector R-1	Sector R-1	Urbano Consolidado	Residencial	51.945,00	0,31	15	PP	Aprobado Ejecutado
	PP-62							
Sector R-4	Sector R-4	Urbanizable Ordenado	Residencial	69.916,00	0,27	14,73	PP	Aprobado No ejecutado
	PP-80							
Sector El Puntal	Sector "El Puntal"	Urbanizable Sectorizado	Residencial	166.432,00	Según Normas Urb.	Según Normas Urb.	PP	PENDIENTE DE APROBACIÓN
SIN URBANIZACIÓN DE DESTINO PÚBLICO								
Manzana comercial-Residencial PP sector Res. 2	ED-27	Urbano Consolidado	Residencial	***** (c.)	1,50	-	ED	Aprobado Ejecutado
NOTAS:								
Actuaciones pendientes de aprobación			(a.)	Incluido en Sector I-2	ED	ESTUDIO DE DETALLE		
			(b.)	Incluido en Estudio de Detalle ED-7	PERI	PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR		
			(c.)	Incluido en Sector R-2	PP	PLAN PARCIAL		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN					
ÁREA DE REFORMA INTERIOR	UA-3	ZONA	UA-3	ÁREA DE REPARTO	AR-UA3
				APROVECHAMIENTO MEDIO	1,238708 ua/m2s

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD ZONA	USOS ZONA	DENSIDAD ZONA	VIVIENDAS PROTEGIDAS	
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha	EDIFICABILIDAD (30% RESIDENCIAL) m2t	NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
1,19	RESIDENCIAL	72	2423,00	24

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS				
S.G. VIARIO	S.G. ESPACIOS LIBRES	S.G. EQUIPAMIENTOS	S.G. INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS					
SUP. TOTAL m2s	SUP. CON APROVECHAMIENTO m2s	APR. MEDIO ua/m2s	APR. OBJETIVO PONDERADO ua	APR. OBJETIVO PONDERADO ATRIBUIBLE AL ÁMBITO ua	APR. SUBJETIVO ua	10% CESIÓN ua	EXCESO / DEFECTO ua
6.780,00	6.780,00	1,238708	8.398,44	8.398,44	7.558,60	839,84	0

EDIFICABILIDAD A.R.I.		USOS A.R.I.		DENSIDAD A.R.I.	
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t	USO GLOBAL	DISTRIBUCIÓN	DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
1,191251	8,07668	RESIDENCIAL	100%	72,27	49

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES	DETERMINACIONES VINCULANTES
<p>- La superficie máxima que podrán ocupar las parcelas edificables lucrativas será de 3.187,50 m2s para las de dos plantas y de 1.062,50 m2s para las de tres plantas.</p> <p>- La tipología edificatoria correspondiente a la reserva obligatoria de viviendas protegidas será colectiva, de bloque lineal entre dos calles o de viviendas en hilera, con dos plantas. Se permitirá la ocupación del 100% de la parcela.</p> <p>- Para el resto de la edificación lucrativa se adoptará la tipología unifamiliar (dos o tres plantas) o la colectiva (tres plantas) con un máximo de una vivienda por planta. La ocupación máxima permitida será del 75% de la superficie de la parcela, autorizándose la ocupación del 100% de la planta baja cuando su destino sea para uso comercial y otra actividad compatible con la vivienda.</p>	<p>- Los edificios de tres plantas se ubicarán hacia calle Humilladero.</p>

DISTRIBUCIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (EDIFICABILIDAD) m2t	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARCIALES			COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ua/m2t	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO ua
		USO Y TIPOLOGÍA ua/m2t	SITUACIÓN	COEFICIENTE CORRECTOR PARA VIV. PROTEGIDA		
RESIDENCIAL	ENTREMEDIAN. 2 PLANTAS	3.397,42	1,0	1,0	1,0	3.397,42
	ENTREMEDIAN. 3 PLANTAS	2.256,25	1,25	1,0	1,25	2.820,31
	V. PROTEGIDA	2.423,00	0,875	1,0	>> 0,9	2.180,70
TOTAL USOS LUCRATIVOS	8.076,68					8.398,44

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		
JARDINES, ÁREAS DE JUEGOS Y ACCESOS m2s	EQUIPAMIENTOS m2s	TOTAL m2s
2.530,00	-	2.530,00

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
	PLAZO PARA PLANEAMIENTO	PLAZO PARA EJECUCIÓN	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
COMPENSACIÓN	DOS AÑOS	DOS AÑOS				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN					
ÁREA DE REFORMA INTERIOR	Z-1	"La Albujea"	ZONA	Industrial I-2 Z-1 "La Albujea"	ÁREA DE REPARTO
				APROVECHAMIENTO MEDIO	AR-Z1
					0,500000 ua/m2s

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD ZONA	USOS ZONA	DENSIDAD ZONA	VIVIENDAS PROTEGIDAS	
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha	EDIFICABILIDAD (30% RESIDENCIAL) m2t	NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
0,50	INDUSTRIAL	-	-	-

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS				
S.G. VIARIO	S.G. ESPACIOS LIBRES	S.G. EQUIPAMIENTOS	S.G. INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS					
SUP. TOTAL m2s	SUP. CON APROVECHAMIENTO m2s	APR. MEDIO ua/m2s	APR. OBJETIVO PONDERADO ua	APR. OBJETIVO PONDERADO ATRIBUIBLE AL ÁMBITO ua	APR. SUBJETIVO ua	10% CESIÓN ua	EXCESO / DEFECTO ua
89.854,29	89.854,29	0,500000	44.927,15	44.927,15	40.434,44	4.492,71	0

EDIFICABILIDAD A.R.I.		USOS A.R.I.		DENSIDAD A.R.I.	
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t	USO GLOBAL	DISTRIBUCIÓN	DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
0,50	89.854,29	INDUSTRIAL	100%	-	-

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES	DETERMINACIONES VINCULANTES
<p>- Se atenderá a lo dispuesto para el Área I-2 en los artículos 14, 74.2, 75.2, 76.2, 77.2, 96 y 100 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.</p>	<p>- Los trazados viarios que figuran en los planos de ordenación son vinculantes.</p> <p>- No obstante se admiten adaptaciones de diseño al ajustar los trazados precisos del viario en el Plan Especial de Reforma Interior, que también establecerá el viario adicional que sea necesario y la ubicación de equipamientos y jardines.</p>

DISTRIBUCIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (EDIFICABILIDAD) m2t	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARCIALES			COEFICIENTE DE PONDERACIÓN ua/m2t	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO ua
		USO Y TIPOLOGÍA ua/m2t	SITUACIÓN	COEFICIENTE CORRECTOR PARA VIV. PROTEGIDA		
INDUSTRIAL	NAVE	89.854,29	1,0	1,0	1,0	89.854,29
TOTAL USOS LUCRATIVOS		89.854,29				89.854,29

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		
JARDINES m2s	EQUIPAMIENTOS m2s	TOTAL m2s
8.985,43	3.594,17	12.579,60

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
	PLAZO PARA PLANEAMIENTO	PLAZO PARA EJECUCIÓN	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
COMPENSACIÓN	DOS AÑOS	DOS AÑOS				

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN						
ÁREA DE REFORMA INTERIOR	Z-2	"Huerta del Marqués"	ZONA	Industrial I-1 Z-2 "Huerta del Marqués"	ÁREA DE REPARTO	AR-Z2
					APROVECHAMIENTO MEDIO	1,150000 ua/m2s

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD ZONA	USOS ZONA	DENSIDAD ZONA	VIVIENDAS PROTEGIDAS	
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha	EDIFICABILIDAD (30% RESIDENCIAL) m2t	NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
1,15	INDUSTRIAL	-	-	-

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS				
S.G. VIARIO	S.G. ESPACIOS LIBRES	S.G. EQUIPAMIENTOS	S.G. INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS					
SUP. TOTAL	SUP. CON APROVECHAMIENTO	APR. MEDIO	APR. OBJETIVO PONDERADO	APR. OBJETIVO PONDERADO ATRIBUIBLE AL ÁMBITO	APR. SUBJETIVO	10% CESIÓN	EXCESO / DEFECTO
m2s	m2s	ua/m2s	ua	ua	ua	ua	ua
10.556,00	10.556,00	1,150000	12.139,40	12.139,40	10.925,46	1.213,94	0

EDIFICABILIDAD A.R.I.		USOS A.R.I.		DENSIDAD A.R.I.	
COEFICIENTE GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	USO GLOBAL	DISTRIBUCIÓN	DENSIDAD GLOBAL	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
m2t/m2s	m2t			VIV / Ha	
1,15	12.139,40	INDUSTRIAL	100%	-	-

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES	DETERMINACIONES VINCULANTES
- Se atenderá a lo dispuesto para el Área I-1 en los artículos 14, 74.1, 75.1, 76.1, 77.1, 96 y 98 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.	- El trazado viario que figura en los planos de ordenación es vinculante. Sus alineaciones y rasantes serán fijadas en el Estudio de Detalle.

DISTRIBUCIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (EDIFICABILIDAD)	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARCIALES			COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO
	m2t	USO Y TIPOLOGIA	SITUACIÓN	COEFICIENTE CORRECTOR PARA VIV. PROTEGIDA	ua/m2t	ua
		ua/m2t				
INDUSTRIAL	NAVE	12.139,40	1,0	1,0	-	12.139,40
TOTAL USOS LUCRATIVOS		12.139,40				12.139,40

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		
JARDINES	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
m2s	m2s	m2s
-	-	-

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
	PLAZO PARA PLANEAMIENTO	PLAZO PARA EJECUCIÓN				
COMPENSACIÓN	DOS AÑOS	DOS AÑOS	ESTUDIO DE DETALLE	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN						
ÁREA DE REFORMA INTERIOR	Z-3	"La Colailla"	ZONA	Z-3 "La Colailla"	ÁREA DE REPARTO	AR-Z3
					APROVECHAMIENTO MEDIO	0,901141 ua/m2s

ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD ZONA	USOS ZONA	DENSIDAD ZONA	VIVIENDAS PROTEGIDAS	
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha	EDIFICABILIDAD (30% RESIDENCIAL) m2t	NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
0,93	RESIDENCIAL	64	3.075,21	31

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS				
S.G. VIARIO	S.G. ESPACIOS LIBRES	S.G. EQUIPAMIENTOS	S.G. INFRAESTRUCTURAS	TOTAL
m2s	m2s	m2s	m2s	m2s
-	-	-	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS					
SUP. TOTAL	SUP. CON APROVECHAMIENTO	APR. MEDIO	APR. OBJETIVO PONDERADO	APR. OBJETIVO PONDERADO ATRIBUIBLE AL ÁMBITO	APR. SUBJETIVO	10% CESIÓN	EXCESO / DEFECTO
m2s	m2s	ua/m2s	ua	ua	ua	ua	ua
11.034,00	11.034,00	0,901134	9.943,19	9.943,19	8.948,87	994,32	0

EDIFICABILIDAD A.R.I.		USOS A.R.I.		DENSIDAD A.R.I.	
COEFICIENTE GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	USO GLOBAL	DISTRIBUCIÓN	DENSIDAD GLOBAL	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
m2t/m2s	m2t			VIV / Ha	
0,929011	10.250,71	RESIDENCIAL	100%	64,35	71

OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

GENERALES	DETERMINACIONES VINCULANTES
- La superficie máxima que podrán ocupar las parcelas edificables lucrativas será de 5.681,82 m2s. - La tipología edificatoria correspondiente a la reserva obligatoria de viviendas protegidas será colectiva, de bloque lineal entre dos calles o de viviendas en hilera. Se permitirá la ocupación del 100% de la parcela. - Para el resto de la edificación lucrativa se adoptará la tipología unifamiliar. La ocupación máxima permitida será del 75% de la superficie de la parcela, autorizándose la ocupación del 100% de la planta baja cuando su destino sea para uso comercial y otra actividad compatible con la vivienda.	

DISTRIBUCIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (EDIFICABILIDAD)	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARCIALES			COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO
	m2t	USO Y TIPOLOGIA	SITUACIÓN	COEFICIENTE CORRECTOR PARA VIV. PROTEGIDA	ua/m2t	ua
		ua/m2t				
RESIDENCIAL	ENTREMEDIAN. 2 PLANTAS V. PROTEGIDA	7.175,50	1,0	1,0	-	7.175,50
		3.075,21	0,875	1,0	<< 0,9	2.767,69
TOTAL USOS LUCRATIVOS		10.250,71				9.943,19

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		
JARDINES Y ÁREAS DE JUEGOS	EQUIPAMIENTOS	TOTAL
m2s	m2s	m2s
1.789,77	1.193,18	2.982,95

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
	PLAZO PARA PLANEAMIENTO	PLAZO PARA EJECUCIÓN				
COMPENSACIÓN	DOS AÑOS	DOS AÑOS	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN						
ÁREA DE REFORMA INTERIOR	Z-4	"La Vicaría"	ZONA	Z-4 "La Vicaría"	ÁREA DE REPARTO	AR-Z4
					APROVECHAMIENTO MEDIO	1,188064 ua/m2s

ORDENACIÓN						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
EDIFICABILIDAD ZONA		USOS ZONA		DENSIDAD ZONA		VIVIENDAS PROTEGIDAS
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s		USO GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha		NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS m2t
1,26		RESIDENCIAL		74		23
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						
S.G. VIARIO m2s		S.G. ESPACIOS LIBRES m2s		S.G. EQUIPAMIENTOS m2s		S.G. INFRAESTRUCTURAS m2s
-		-		-		-
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SUPERFICIES		APROVECHAMIENTOS				
SUP. TOTAL m2s	SUP. CON APROVECHAMIENTO m2s	APR. MEDIO ua/m2s	APR. OBJETIVO PONDERADO ua	APR. OBJETIVO PONDERADO ATRIBUIBLE AL ÁMBITO ua	APR. SUBJETIVO ua	10% CESIÓN ua
6.070,00	6.070,00	1,188064	7.211,55	6.490,40	721,15	0
EDIFICABILIDAD A.R.I.		USOS A.R.I.		DENSIDAD A.R.I.		
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s		EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t		USO GLOBAL		DISTRIBUCIÓN
1,263898		7,671,86		RESIDENCIAL		100%
OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		DETERMINACIONES VINCULANTES				
GENERALES		DETERMINACIONES VINCULANTES				
- La superficie máxima que podrán ocupar las parcelas edificables lucrativas será de 2.884,62 m2s. - La tipología edificatoria correspondiente a la reserva obligatoria de viviendas protegidas será colectiva, de bloque lineal entre dos calles o de viviendas en hilera. Se permitirá la ocupación del 100% de la parcela. - Para el resto de la edificación lucrativa se adoptará la tipología unifamiliar o la colectiva con un máximo de dos viviendas por planta. La ocupación máxima permitida será del 77% de la superficie de la parcela, autorizándose la ocupación del 100% de la planta baja cuando su destino sea para uso comercial y otra actividad compatible con la vivienda.		- Los trazados viarios que figuran en los planos de ordenación son vinculantes. - No obstante se admiten adaptaciones de diseño al ajustar los trazados precisos del viario en el Plan Especial de Reforma Interior.				
DISTRIBUCIÓN		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (EDIFICABILIDAD) m2t		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARCIALES		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
RESIDENCIAL		ENTREMEDIAN. 3 PLANTAS V. PROTEGIDA		USO Y TIPOLOGÍA ua/m2t		SITUACIÓN
		5.370,30 2.301,56		1,0 0,7		1,0 1,0
TOTAL USOS LUCRATIVOS		7.671,86				0,8
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		EQUIPAMIENTOS				
JARDINES Y ÁREAS DE JUEGOS m2s		Según art. 17 de la LOUA			TOTAL m2s	
1.298,08		865,38			2.163,46	

GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
	PLAZO PARA PLANEAMIENTO	PLAZO PARA EJECUCIÓN	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
COMPENSACIÓN	DOS AÑOS	DOS AÑOS	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ESTEPA

ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ANEXO A NORMAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN			
SECTOR	"El Puntal"	ÁREA DE REPARTO	AR- El Puntal
		APROVECHAMIENTO MEDIO	*

ORDENACIÓN						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
SUPERFICIES			APROVECHAMIENTOS			
SUP. TOTAL m2s	SUP. CON APROVECHAMIENTO m2s	APR. MEDIO ua/m2s	APR. OBJETIVO PONDERADO ua	APR. OBJETIVO PONDERADO ATRIBUIBLE AL ÁMBITO ua	APR. SUBJETIVO ua	10% CESIÓN ua
166.432,00	166.432,00	*	*	*	*	0
EDIFICABILIDAD		USOS		DENSIDAD		VIVIENDAS PROTEGIDAS
COEFICIENTE GLOBAL m2t/m2s		USO GLOBAL		DENSIDAD GLOBAL VIV / Ha		NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS m2t
*		RESIDENCIAL		*		A determinar
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						
S.G. VIARIO m2s		S.G. ESPACIOS LIBRES m2s		S.G. EQUIPAMIENTOS m2s		S.G. INFRAESTRUCTURAS m2s
-		-		-		-
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
GENERALES			DETERMINACIONES VINCULANTES			
- Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 112 y 113 de las Normas Urbanísticas de las NNSS.						
DISTRIBUCIÓN		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (EDIFICABILIDAD) m2t		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARCIALES		COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
RESIDENCIAL		AISLADA UNIFAMILIAR V. PROTEGIDA		USO Y TIPOLOGÍA ua/m2t		SITUACIÓN
		30% obligatorio		1,0 0,714		1,0 1,0
TOTAL USOS LUCRATIVOS		*				>> 0,8
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		EQUIPAMIENTOS				
JARDINES Y ÁREAS DE JUEGOS m2s		Según art. 17 de la LOUA			TOTAL m2s	
Según art. 17 de la LOUA		Según art. 17 de la LOUA			Según art. 17 de la LOUA	

GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		INSTRUMENTOS DE DESARROLLO			
	PLAZO PARA PLANEAMIENTO	PLAZO PARA EJECUCIÓN	PLAN PARCIAL		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
COMPENSACIÓN	DOS AÑOS	DOS AÑOS	PLAN PARCIAL		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

* Los parámetros correspondientes a estos conceptos derivan de lo establecido en las NN.SS. vigentes