

INDICE GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS

PLANIMETRIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- 1.1. concepto de adaptación parcial
- 1.2. contenido y alcance de la adaptación parcial

2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO

URBANÍSTICO VIGENTE

- 2.1. planeamiento general y de desarrollo
- 2.2. actuaciones en suelo urbano
- 2.3. actuaciones en suelo urbanizable
- 2.4. suelo no urbanizable
- 2.5. protecciones
- 2.6. sistemas generales
- 2.7. condiciones sobrevenidas al planeamiento urbanístico vigente

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

- 3.1. clasificación y categorías del suelo
- 3.2. disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida
- 3.3. sistemas generales
- 3.4. usos, densidades, y edificabilidades globales del suelo urbano
- 3.5. usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbanizable
- 3.6. áreas de reparto y aprovechamiento medio
- 3.7. elementos y espacios de especial protección
- 3.8. previsiones generales de programación y gestión

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

5. CERTIFICADO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RELATIVO A LA PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES AFECTADAS

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACION PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente, en el municipio de Gualchos, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA).

Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en si, artículos 1 a 6, 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.

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.

El instrumento de planeamiento general, vigente en el Municipio, esta formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gualchos aprobadas definitivamente en 22/11/1994. Dicho instrumento asimila la denominación de PGOU en virtud de lo dispuesto por la disposición transitoria cuarta de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente, el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de unidades de ejecución o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar. Siendo las mismas las que aparecen en las Tablas del apartado 2.1 de esta memoria.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta memoria.

1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACION PARCIAL

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes 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 el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La **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 1 del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- 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) Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, 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 de este documento de adaptación parcial.
- d) 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:
 - Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en, el planeamiento objeto de la 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.
 - 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.

- e) **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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) **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 desafectadas.

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 del Decreto 11/2008.
- 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 del decreto 11/2008.
- 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.

2. INFORMACION, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, modificaciones y planeamiento de desarrollo, como al grado de ejecución de las mismas.

- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia; ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento.

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO

El Planeamiento vigente en el municipio, se forma a partir de la aprobación de las NN. SS. de Gualchos en 1994.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gualchos, establece para la ordenación urbanística, del término municipal, tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable. Se definen, tanto en planos como en las Normas, las características de cada tipo de suelo.

Las Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, edificabilidad neta, condiciones estéticas y condiciones particulares de uso. Para lo no reflejado en las ordenanzas se definen, las condiciones generales de edificación.

Al mismo tiempo se define unas condiciones ambientales para la zona de casco tradicional. No existe catálogo de edificios protegidos ni espacios urbanos de interés, no aplicándose en consecuencia niveles de protección.

2.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

En las Normas Subsidiarias del 1994 se plantea:

- **Suelo urbano directo:** son suelos, con servicios y consolidados y que para su edificación, se aplicaba directamente la ordenanza al solar neto, y que no necesitan de planeamiento de desarrollo para su edificación.

- **Suelo urbano incluido en unidades de ejecución:** dichos suelos necesitaban de planeamiento de desarrollo y urbanización para su posterior edificación y se aprobaron las siguientes unidades de ejecución en suelo urbano:

Situación	Ámbito	Uso	Superficie M2	Figura Planeamiento
Gualchos	UE-1	R	9.180	E. DETALLE
Castell	UE-1	R	16.520	E. DETALLE
Castell	UE-2	R	19.140	E. DETALLE
Castell	UE-3	R	9.700	E. DETALLE
Castell	UE-4	R	14.700	E. DETALLE
Castell	UE-5	R	5.640	E. DETALLE
Castell	UE-6	R	7.610	E. DETALLE
Castell	UE-7	R	22.300	E. DETALLE
Castell	UE-8	R	5.200	E. DETALLE

En el barrio del Romeral, en los planos, se marca una zona de suelo urbano de Protección agrícola, las características de desarrollo o edificación no se fijan en la normativa y por tanto es un suelo urbano sin condiciones.

En las Normas Subsidiarias de 1994 se determinaron unos usos pormenorizados, donde se fijaban, tanto, las distintas topologías, como los equipamientos y zona escolar. Dichas zonas serán la base de los suelos destinados a equipamientos, zonas verdes y servicios del futuro de la localidad.

2.3 ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Como Suelos Urbanizables se clasificaron en el año 1994 diez sectores, dos de ellos en el núcleo de Gualchos y todos de uso residencial. Dichos sectores se delimitaron en los alrededores de los dos núcleos principales, que configuran el modelo de crecimiento de los núcleos urbanos.

En el núcleo de Castell de Ferro estaba previsto un crecimiento de 37,89 Has., y en el núcleo de Gualchos de 4,028 Has.

Situación	Ámbito	Uso	Superficie m2	Edif. Bruta m2/m2	Densidad viv/Ha
Gualchos	P.P.-1	R	21.880	0,50 m2/m2	30 viv/Ha
Gualchos	P.P.-2	R	18.400	0,50 m2/m2	30 viv/Ha
Castell	P.P.-1	R	51.900	0,55 m2/m2	50 viv/Ha
Castell	P.P.-2	R	16.270	0,50 m2/m2	30 viv/Ha
Castell	P.P.-3	R	123.128	0,22 m2/m2	30 viv/Ha
Castell	P.P.-4 A	R	24.708	0,55 m2/m2	50 viv/Ha
Castell	P.P.-4 B	R	57.743	0,55 m2/m2	50 viv/Ha
Castell	P.P.-5	R	47.640	0,50 m2/m2	30 viv/Ha
Castell	P.P.-6	R	32.560	0,50 m2/m2	30 viv/Ha
Castell	P.P.-7	R	25.240	0,50 m2/m2	30 viv/Ha

Son de iniciativa privada, a gestionar según el Sistema de Actuación por Compensación, y las previsiones oportunas sobre Dotaciones se establecen según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y por imperativo legal con los del art. 10 de la L. O.U. de Andalucía.

No existen espacios destinados a la obtención de sistemas generales en el suelo urbanizable.

En el título V y en las fichas correspondientes, se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar, relativas a: Delimitación, Aprovechamiento, Cesiones, Normas urbanísticas, Urbanización, superficies, densidades vivienda, nº máximo de viviendas y edificabilidad. En lo relativo al aprovechamiento medio de cada uno de los sectores es idéntico a la edificabilidad global, al no contener ponderación relativa distinta de la unidad y no pretender la obtención mediante adscripción, de sistemas generales.

2.4 SUELO NO URBANIZABLE

En relación con el Suelo No Urbanizable, es de señalar, que las NN SS efectúan una división en zonas, siendo las mismas:

- Suelo No Urbanizable Común (SNU), donde no existe protección específica.
- Suelo No Urbanizable de protección especial recogiendo las dos zonas determinadas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:
 - - CS-3 Complejo Serrano de Interés Ambiental (Sierra de Lújar, Jolúcar y el Conjuero)
 - LA-2 Complejo Litoral de Interés Ambiental (Acantilados Calahonda-Castell)

Además se regula en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

2.5 PROTECCIONES

En las NN.SS. vigentes en su título II se establecen las Normas Generales de Protección:

- Protección de carreteras y caminos
- Protección del dominio Público Marítimo-Terrestre
- Protección de aguas y sus cauces
- Protección del Medio Ambiente y Flora y Fauna
- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico
- Redes de Energía Eléctrica

Estableciéndose las determinaciones para cada tipo de Protección, y fijando en los planos las siguientes delimitaciones:

- Protección de carreteras y costas
- Red viaria de caminos y carreteras nacionales
- Los monumentos declarados y los pendientes de apertura de expediente.

2.6 SISTEMAS GENERALES

En el planeamiento urbanístico vigente no se determinan.

2.7 CONDICIONES SOBREVENIDAS AL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general, se han producido una serie de circunstancias sobrevenidas sobre el mismo. Estas circunstancias se pueden agrupar en dos grandes apartados:

A. Circunstancias sobrevenidas de planeamiento, modificaciones puntuales y desarrollo de planeamiento, que el Ayuntamiento ha ido incorporando a su cuerpo legislativo:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL	AD tipo	Fecha	Órgano
MODIF. PUNT. CREACION UE-9	AD	24/09/1997	CPU

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	AD tipo	Fecha	Órgano	Ejecución
PLAN PARCIAL SECTOR PP-2 (CASTELL)	AD	6/2009	AYTO	
PLAN PARCIAL SECTOR PP-3	AD	6/2009	AYTO	
PLAN PARCIAL SECTOR PP-5	AD	30/06/2005	AYTO	
PLAN PARCIAL SECTOR PP-6	AD	30/06/2005	AYTO	EJECUT.
PLAN PARCIAL SECTOR PP-7	AD	30/06/2005	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-1 GUALCHOS	AD	25/09/2003	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-1 A	AD	30/12/2003	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-1 B	AD	30/12/2003	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-2	AD	30/12/2003	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-3	AD	27/09/2000	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-4	AD	14/12/1999	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-5	AD	25/12/2001	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-6	AD	30/12/2003	AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-7	AD		AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-8	AD		AYTO	EJECUT.
E. DE DETALLE UE-9	AD	24/09/1997	AYTO	EJECUT.
PLAN PARCIAL SECTOR P.P.-1 (CASTELL)	AP.	Antes 20/1/07	AYTO	
PLAN PARCIAL SECTOR P.P.-1(GUALCHOS)	AP.	Antes 20/1/07	AYTO	

Las modificaciones puntuales recogidas son las de carácter estructural, y los estudios de detalle que desarrollan unidades de ejecución y los planes parciales que desarrollan sectores, aprobados definitivamente, forman parte del cuerpo legal integrado a este documento.

B. Circunstancias sobrevenidas por legislación específica:

1. **CAUCES Y ZONAS INUNDABLES**, R.D. 1/2001, texto refundido de la Ley de Aguas
 - Proyecto de encauzamiento de la Rambla de Los Gualchos.
2. **CARRETERAS**, Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y R.D. 1812/1984
 - Autovía del Mediterráneo A-7
3. **PATRIMONIO**, Ley 16/1985 del Patrimonio histórico español
 - Torre del Zambullón, BIC declarado 19-6-85
4. **VIAS PECUARIAS**, Ley 3/1995 de Vías pecuarias y Decreto 155/1998
Vías pecuarias deslindadas:
 - "Colada del Morón"
 - "Cañada Real del Conjuero"
5. **CEMENTERIO**, Decreto 95/2001 de Policía Sanitaria Mortuaria
6. **DOMINIO PUBLICO TERRESTRE**, Ley de Costas 22/1998 y reglamento R.D. 1471/1989
Deslindes:
 - DL-4-GR (O.M.14-02-1997)
 - C-47-GR (O.M.19-05-1999)
 - DL-9-GR (O.M.11-08-2005)
 - DL-22-GR (O.M.27-05-1999)
7. **MONTES PUBLICOS**, Ley 2/1992 forestal de Andalucía
 - Monte Público "Fuente del Moral"
8. **LUGARES DE INTERES COMUNITARIO, RED NATURA 2000**, Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
 - "Sierra de Castell de Ferro", código LIC ES6140011
 - "Acantilados y fondos marinos Calahonda-Cstell de Ferro", código LIN ES6140014

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Gualchos:

3.1 CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO

La 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 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son 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:

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación de las NN. SS. vigentes y sus innovaciones.
- Los terrenos de todas las unidades de ejecución, las delimitadas inicialmente, y sus innovaciones, que han cumplido con todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
- Los terrenos de los sectores PP-6 y PP-7, dichos sectores han transformado y urbanizado dichos terrenos cumpliendo con las exigencias de la legislación urbanística.

B. Al haberse transformado todas las unidades de ejecución, no cuenta el municipio con **suelo urbano no consolidado**.

C. Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que está clasificado como urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuenta con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

P.P.-2 Castell

P.P.-3 Castell

P.P.-5 Castell

D. Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** el suelo urbanizable que está comprendido en un sector ya delimitado por el planeamiento vigente:

P.P.-1 Castell

P.P.-4 A Castell

P.P.-4 B Castell

P.P.-1 Gualchos

P.P.-2 Gualchos

En los cuales, el único planeamiento desarrollado, ha sido la aprobación inicial antes del 20 de Enero de 2007 de los planes parciales PP.-1 de Castell y PP.-1 de Gualchos.

E. No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable no programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de **suelo urbanizable no sectorizado** en el marco de la presente adaptación parcial.

F. El suelo clasificado como **no urbanizable** continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose algunas de las 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. En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación C 2 de Clasificación y Categorías en el Suelo No Urbanizable se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

Esta integrado por los siguientes ámbitos, cuya regulación de los usos del suelo y edificaciones permitidas establece su correspondiente legislación sectorial.

1. El SNU suelo de protección especial de cauces y zonas inundables, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Y con aplicación del Real Decreto Legislativo 1 / 2001 de 20 de Julio (texto refundido de la Ley de Aguas).

2. El SNU suelo de dominio publico viario, la red de carreteras del estado se rige por la Ley 25/1988 de carreteras y su reglamento, R.D. 1812/1994. A la red de carreteras autonómica le será de aplicación la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía y la Disp. Transitoria única del decreto 78/2003.

- o Red del estado: C.N.-340 y Autovía del Mediterráneo
- o Red provincial: GR-5209 y GR-5207

3. El SNU elementos protegidos, le son de aplicación la Ley 16/1985 **del Patrimonio Histórico** Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Monumentos declarados el 25 de Junio de 1985 (B.I.C.)

- Castillo de Castell de Ferro
- Torre de Cambriles
- Torre de la Estancia
- Torre de la Rijana
- Torre del Zambullón

4. El SNU vías pecuarias, le son de aplicación la Ley 3/1995 de vías pecuarias y el decreto 155/1998 de vías pecuarias de la Junta de Andalucía.

- Cañada Real de los Conjuros (75,22 m.), deslindados 358,15 m (en el cerro de las monjas) por resolución de 25 de Abril de 2006
- Colada de Morón (11,79 m.), deslindada en su totalidad, por resolución del 15 de Septiembre de 2008

5. Cementerios, regulados por el Decreto 95/2001 Reglamento de Policía Mortuoria

6. Protección de costas: regulada por la Ley de Costas 22/1998 de 28 de Julio de 1998 y el Reglamento de la Ley de Costas, R.D. 1471/1989 de 1 de Diciembre de 1989.

Recogida en los cuatro deslindes efectuados:

- 1.- DL-4-GR (O.M. 14-02-1997)
- 2.- C-47-GR (O.M. 19-05-1999)
- 3.- DL-9-GR (O.M. 11-08-2005)
- 4.- DL-22-GR (O.M. 27-05-1999)

7. Montes Públicos, regulados por la Ley 2/20012 Forstal de Andalucía:

- Monte Público "Fuente del Moral" GR-10065-JA

8. Lugares de interés comunitario, red Natura 2000, regulados en la ley 42/2007 del Patrimonio natural y la Biodiversidad:

- "Sierra de Castell de Ferro", código LIC ES6140011
- "Acantilados y fondos marinos de Calahonda-Castell deFerro", código LIC ES 6140014

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

1. Recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

- El Complejo Serrano de Interés Ambiental "SIERRA DE LUJAR, JOLUCAR Y EL CONJURO (CS-3)"
- El Complejo Litoral de Interés Ambiental "ACANTILADOS DE CALAHONDA-CASTELL (LA-2)"

- Categoría de carácter natural o rural: SNU Común, con usos preferentemente destinados a explotaciones agrícolas, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las NN.SS. vigentes.

G. No se contiene en la memoria informativa del planeamiento vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados, por la Consejería de Obras Publicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso de suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano, No obstante, en caso de existir conservarán la Clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008 de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las 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 71/2002, 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. No obstante, la citada 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 aprobación de este documento adaptación parcial.

En este sentido, a las unidades de ejecución desarrolladas, los sectores PP-6, PP-7 desarrollados, los sectores PP-2, PP-3 y PP-5 de Castell de Ferro y el PP-1 de Gualchos que tienen aprobación definitiva y el PP-1 de Gualchos y PP-1 de Castell tienen aprobación inicial antes del 20 de Enero de 2007, NO se le exigirá la reserva del 30% de la edificabilidad para reserva de vivienda protegida.

Si cumplirán los requisitos de la exigencia de reserva del 30% de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto los siguientes sectores:

- Sector PP4A Castell
- Sector PP4B Castell
- Sector PP-2 Gualchos

Se ha estimado un **coeficiente de homogenización** para vivienda protegida de 0.75 calculado según precios de mercado de vivienda libre en comparación con el módulo actual de vivienda protegida. En los cuadros de desarrollo de las actuaciones urbanísticas de los sectores se dispone tal circunstancia.

TABLA: CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE VIVIENDA PROTEGIDA 11/2008, cuadros resumen antes y después de la adaptación

Sectores	Superficie	Edificabilidad	Densidad	Edificabilidad V.L.	Edificabilidad V.P.	Viviendas Libres	Viviendas protegidas
PP-2 GUALCHOS	18.400	0,50 m2/m2	30 Viv/Ha	9.200 M2	0 M2	55 VIV	0 VIV
PP-4 A CASTELL	24.708	0,55 m2/m2	55 Viv/Ha	13.589 M2	0 M2	136 VIV	0 VIV
PP-4 B CASTELL	57.743	0,55 m2/m2	55 Viv/Ha	31.758 M2	0 M2	318 VIV	0 VIV
						TOTAL	0 VIV

Sectores	Superficie	Edificabilidad	Densidad	Edificabilidad V.L.	Edificabilidad V.P.	Viviendas Libres	Viviendas protegidas
PP-2 GUALCHOS	18.400	0,54 m2/m2	45 Viv/Ha	6.440 M2	3.680 M2	53 VIV	41 VIV
PP-4 A CASTELL	24.708	0,605 m2/m2	65 Viv/Ha	9.513 M2	5.436 M2	95 VIV	65 VIV
PP-4 B CASTELL	57.743	0,605 m2/m2	65 Viv/Ha	22.231 M2	12.703 M2	223 VIV	152 VIV
						TOTAL	258 VIV

3.3 SISTEMAS GENERALES

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

1) **Parques, jardines y espacios libres públicos**, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:

- EL1, Plaza de España, Castell: 4.448 m²
- EL2, Plaza Manuel Noguera Frías, Castell: 962 m²
- EL3, Plaza Carlos Cano, Castell: 475 m²
- EL4, Plaza La Era, Gualchos: 2.505 m²
- EL5, Parque El Castillo, Castell. Debido a la topografía del suelo del parque del Castillo, sólo se considera a efectos de estándar de espacios libres dos terceras partes del mismo: 52.675 m²
- EL6, Parque El Romeral, Castell: 5.939 m²
- EL7, Paseo Cambriles, Castell: 4.166 m²

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 71.170 m² supone un estándar de 5,42 m² de suelo por habitante (13.136 habitantes estimados colmatando el suelo residencial), superior al umbral legal mínimo de 5 m² de suelo por habitante establecido en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2) **Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos**, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, la siguiente dotación pública:

- Red General Viaria:

Autovía del Mediterráneo
C. N.- 340
GR-5209 y GR-5207

- Infraestructuras:

Redes principales de abastecimiento y depósitos
Redes principales de saneamiento y la depuradora
Redes principales de electricidad y la subestación
Faro

- Dotaciones y equipamientos (39.691 m² de equipamientos que supone un estándar (para los 13.136 habitantes calculados) de 3,02 m² de equipamiento por habitante, superior al recomendado de 2,5)

- EQ1, Ayuntamiento de Castell
- EQ2, Cuartel de la Guardia Civil, Castell
- EQ3, Centro de Salud, Castell
- EQ4, Campo de Fútbol, Castell
- EQ5, C.P. Virgen del Carmen – IES Sayena, Gualchos
- EQ6, Albergue, Castell
- EQ7, Residencia 3ª Edad, castell
- EQ8, Equipamiento El Romeral, Castell
- EQ9, Equipamiento deportivo Cambriles, Castell
- EQ10, Cementerio, Castell
- EQ11, C.P. sierra de Lújar, Gualchos
- EQ12, Cementerio, Gualchos

3) Los **sistemas generales** existentes de **incidencia supramunicipal** son los siguientes: (identificados en el plano C.3.2)

- Cuartel de la Guardia Civil
- Centro de Salud
- Centro educativo de Enseñanza Secundaria (I.E.S. SAYENA)

3.4 USOS, DENSIDADES, Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2 d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca 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 sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado. Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el documento de Normas urbanísticas del planeamiento vigente.
- Agregación de las subzonas de las ordenanzas que ya de por sí contemplan el mismo uso global: efectivamente, las diferencias de las subzonas dentro de al ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas subzonas de ordenanzas en una misma zona del suelo urbano Consolidado.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integrarán en la zona urbana concordante con su ordenanza se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicados se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbano en el núcleo urbano del municipio:

Zonas en suelo urbano	Superficie m2	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas	Uso global	Edificabilidad global m2t/m2s	Densidad global viv/ha
GUALCHOS: Zona 1	131.338	157.606	788	RESIDENCIAL	1,20	60
CASTELL: Zona 1	225.944	112.972	903	RESIDENCIAL	0,50	40
CASTELL: Zona 2	163.595	163.595	1.227	RESIDENCIAL	1,00	75
CASTELL: Zona 3	176.264	211.517	1.057	RESIDENCIAL	1,20	60
CASTELL: Zona 6	6.682	6.081		INDUSTRIAL	0,91	

Para la estimación del techo en las distintas zonas planteadas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante la edificabilidad aplicada en la ordenanza y que consta en el documento de Normas urbanísticas del planeamiento vigente. Estos parámetros se han multiplicado por un coeficiente de consolidación de manzana entendiéndose que difícilmente las parcelas se van a colmar en su totalidad así como existen parcelas ya edificadas que no van a superar la edificabilidad existente. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable.

3.5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANIZABLE

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2 d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de 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 del artículo 3.2. del Decreto citado. Con base en las condiciones de ordenación de las fichas establecidas, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbanizable a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidad globales.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable, tanto ordenado como sectorizado, conforme a lo expresado en esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

- Suelo Urbanizable Ordenado: PP-2, PP-3 y PP-5
- Suelo Urbanizable sectorizado:
 - Gualchos: PP-1 y PP-2
 - Castell: PP-1, PP-4 A y PP-4 B

Se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbanizable:

Zonas en suelo urbanizable	Superficie m2	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas	Uso global	Edificabilidad global m2t/m2s	Densidad global viv/ha
GUALCHOS: Sector PP 1	21.880	10.940	66	RESIDENCIAL	0,50	30
GUALCHOS: Sector PP 2	18.400	9.936	74	RESIDENCIAL	0,54	45
CASTELL: Zona 4	63.910	31.955	192	RESIDENCIAL	0,50	30
CASTELL: Zona 5	123.128	27.088	369	RESIDENCIAL	0,22	30
CASTELL: Sector PP 1	51.900	28.545	259	RESIDENCIAL	0,55	50
CASTELL: Sector PP 4 A	24.708	14.825	161	RESIDENCIAL	0,605	65
CASTELL: Sector PP 4 B	57.743	34.645	375	RESIDENCIAL	0,605	65

3.6 AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1 A. f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que 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.

En el planeamiento general no hay definidas áreas de reparto, por lo que se asigna un área de reparto por cada zona de las definidas en los dos apartados anteriores relativos a zonas en suelo urbano y zonas en suelo urbanizable. El criterio de cálculo de los aprovechamientos también quedan recogidos en los mencionados apartados.

3.7 ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL PROTECCION

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Los elementos protegidos, le son de aplicación la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. Monumentos declarados el 25 de Junio de 1985 (B.I.C.)
 - Castillo de Castell de Ferro
 - Torre de Cambriles
 - Torre de la Estancia
 - Torre de la Rijana
 - Torre del Zambullón

Se grafía en el plano C2.2 la planimetría aportada por la Consejería de Cultura, que, para los 5 BIC declarados, contiene la Delimitación del Bien de Interés Cultural, del entorno específico y del entorno automático de protección.

3.8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las 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.

Con la redacción del presente documento de Adaptación, las previsiones generales de programación y gestión del planeamiento general del municipio de Gualchos-Castell, estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

- Las determinaciones de la ordenación estructural contenidas en el presente documento de Adaptación estarán vigentes hasta la revisión del planeamiento general.
- Con objeto de agilizar el planeamiento, se establece un periodo de vigencia de 12 meses desde la aprobación de la Adaptación, para la presentación de la documentación necesaria para desarrollar los ámbitos delimitados. En caso de incumplimiento, se podrá optar por un sistema de cooperación ó el agente urbanizador, tal como se establece en la LOUA.
- La Adaptación parcial establece la base para que se puedan formular las innovaciones que demande la realidad urbanística, económica y territorial de l municipio.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

a) **Memoria Justificativa:** con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaria 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 innecesariedad 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 los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

c) **Planimetría** integrada, formada por un conjunto de tres planos, donde se recoge tanto el planeamiento vigente, como las circunstancias sobrevenidas, como los propios planos de la adaptación. Y éstos últimos (planos C), con un desglose en:

1. Plano de Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
2. Plano de Clasificación y categorías de suelo no urbanizable y sus ámbitos de protección
3. Plano de sistemas generales.
4. Plano de usos globales suelo urbano y urbanizable
5. Plano de red de tráfico y aparcamientos

En caso de contradicción entre las determinaciones de la adaptación prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La Normativa Urbanística sobre los restantes documentos del PGOU en cuanto a ejecución de planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala.
- Las determinaciones de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

5. CERTIFICADO DE LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO RELATIVO A LA PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES AFECTADAS

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS**CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

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

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial

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

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

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

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

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural

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

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

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos

Artículo 15. Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía

Artículo 16. Red de tráfico motorizado

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

Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable

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

Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado

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

ANEXO 1: DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

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

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

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Gualchos, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda punto 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 Justificativa, para las determinaciones objeto de adaptación.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Gualchos, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

- Memoria justificativa: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
- 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 expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- Planimetría, integrada, por los planos del planeamiento vigente (NN. SS. 1994), planos de las condiciones sobrevenidas y los propios de la adaptación parcial.

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

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

1. El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gualchos aprobadas definitivamente el 22 de Noviembre de 1994. 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 del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
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 en los planos.
4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa 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.
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 Justificativa: integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial y la memoria del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Anexo a la Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas. Sus Fichas de Planeamiento y Gestión quedan anuladas por las contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.
- Planimetría: constituida por los planos del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como los planos de la presente adaptación parcial, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

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 Justificativa, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - El anexo a las Normas Urbanísticas sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
 - Las ordenanzas pormenorizadas sobre las generales.
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.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente adaptación parcial determina en los planos, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural del planeamiento vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de 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; 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.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo

La Adaptación parcial, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos del término municipal y de los núcleos urbanos, del siguiente modo:

a) Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías.

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en la Adaptación y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC), no existe dado que todas las unidades recogidas en las NNSS se han transformado.

b) Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta Adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica:

Esta integrado por los siguientes ámbitos, cuya regulación de los usos del suelo y edificaciones permitidas establece su correspondiente legislación sectorial:

1. El SNU suelo de protección especial de cauces y zonas inundables, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Y con aplicación del Real Decreto Legislativo 1 / 2001 de 20 de Julio (texto refundido de la Ley de Aguas).

2. El SNU suelo de dominio publico viario, la red de carreteras del estado se rige por la Ley 25/1988 de carreteras y su reglamento, R.D. 1812/1994. A la red de carreteras autonómica le será de aplicación la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía y la Disp. Transitoria única del decreto 78/2003.

- o Red del estado: C.N.-340 y Autovía del Mediterráneo
- o Red provincial: GR-5209 y GR-5207

3. El SNU elementos protegidos, le son de aplicación la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Monumentos declarados el 25 de Junio de 1985 (B.I.C.)

- Castillo de Castell de Ferro
- Torre de Cambriles
- Torre de la Estancia
- Torre de la Rijana
- Torre del Zambullón

4. El SNU vías pecuarias, le son de aplicación la Ley 3/1995 de vías pecuarias y el decreto 155/1998 de vías pecuarias de la Junta de Andalucía.

- Cañada Real de los Conjuros (75,22 m.), deslindados 358,15 m (en el cerro de las monjas) por resolución de 25 de Abril de 2006
- Colada de Morón (11,79 m.), deslindada en su totalidad, por resolución del 15 de Septiembre de 2008

5. Cementerios, regulados por el Decreto 95/2001 Reglamento de Policía Mortuoria.

6. Protección de costas: regulada por la Ley de Costas 22/1998 de 28 de Julio de 1998 y el Reglamento de la Ley de Costas, R.D. 1471/1989 de 1 de Diciembre de 1989.

Recogida en los cuatro deslindes efectuados:

- 1.- DL-4-GR (O.M. 14-02-1997)
- 2.- C-47-GR (O.M. 19-05-1999)
- 3.- DL-9-GR (O.M. 11-08-2005)
- 4.- DL-22-GR (O.M. 27-05-1999)

7. Montes Públicos, regulados por la Ley 2/20012 Forstal de Andalucía:

- Monte Público "Fuente del Moral" GR-10065-JA

9. Lugares de interés comunitario, red Natura 2000, regulados en la ley 42/2007 del Patrimonio natural y la Biodiversidad:

- "Sierra de Castell de Ferro", código LIC ES6140011
- "Acantilados y fondos marinos de Calahonda-Castell deFerro", código LIC ES 6140014

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

1. Recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

- El Complejo Serrano de Interés Ambiental "SIERRA DE LUJAR, JOLUCAR Y EL CONJURO (CS-3)"
- El Complejo Litoral de Interés Ambiental "ACANTILADOS DE CALAHONDA-CASTELL (LA-2)"

- **Categoría de carácter natural o rural:** SNU Común, con usos preferentemente destinados a explotaciones agrícolas, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

- **Categoría de Hábitat Rural Diseminado:** conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las NN.SS. vigentes.

c) Suelo Urbanizable:

1. Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística e integrado en esta Adaptación por los suelos:

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan, para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

- SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) constituido por sectores que tienen ordenación pormenorizada y que han llegado a ella por la aprobación definitiva del Plan parcial, según la ficha determinada en el planeamiento vigente. A partir de la aprobación de este plan seguirán con el mismo estatuto jurídico, que es el vigente.

2. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo I a estas normas urbanísticas, 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.

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado, cuyas fichas se determinan en el anexo 1, tendrán que cumplir con las reservas de vivienda protegida contempladas en el artículo 10.1 de la L.O.U.A., así como, el suelo Urbano no consolidado.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuentan 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. Los sectores de suelo urbanizable, sobre los que no se ha aprobado documento de planeamiento, tendrán que cumplir con las reservas de vivienda protegida contempladas en el citado artículo. Tampoco tendrán reserva de vivienda protegida los sectores aprobados definitivamente que tengan ordenación.
3. El coeficiente de homogenización para el cálculo de los metros cuadrados de vivienda protegida será 0,75 respecto al de vivienda libre. Se ha tomado a partir de la obtención del precio por metro cuadrado de la vivienda libre y el módulo actualizado del precio de venta máximo de vivienda protegida en Gualchos.
4. Los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes:
 - PP-2 GUALCHOS
 - PP-4A CASTELL
 - PP-4B CASTELL

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del planeamiento vigente, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
2. Los parques, jardines y espacios libres públicos y dotaciones servicios y sistemas generales son los identificados en los planos C.3.
3. El estándar de parques, jardines y espacios libres públicos considerados Sistemas Generales es de 5,42 m²/habitante.
4. Los sistemas generales existentes de incidencia supramunicipal son los siguientes: (identificados en los planos C.3)
 - Cuartel de la Guardia Civil
 - Centro de Salud
 - Centro educativo de Enseñanza Secundaria (I.E.S. SAYENA)

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

1. Determinaciones estructurales de las zonas de suelo urbano relativas a usos, edificabilidades y densidades:

Zonas en suelo urbano	Superficie m2	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas	Uso global	Edificabilidad global m2t/m2s	Densidad global viv/ha
GUALCHOS: Zona 1	131.338	157.606	788	RESIDENCIAL	1,20	60
CASTELL: Zona 1	225.944	112.972	903	RESIDENCIAL	0,50	40
CASTELL: Zona 2	163.595	163.595	1.227	RESIDENCIAL	1,00	75
CASTELL: Zona 3	176.264	211.517	1.057	RESIDENCIAL	1,20	60
CASTELL: Zona 6	6.682	6.081		INDUSTRIAL	0,91	

2. Determinaciones estructurales de los sectores del suelo urbanizables relativas a usos, edificabilidades y densidades:

Zonas en suelo urbanizable	Superficie m2	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas	Uso global	Edificabilidad global m2t/m2s	Densidad global viv/ha
GUALCHOS: Sector PP 1	21.880	10.940	66	RESIDENCIAL	0,50	30
GUALCHOS: Sector PP 2	18.400	9.936	74	RESIDENCIAL	0,54	40
CASTELL: Zona 4	63.910	31.955	192	RESIDENCIAL	0,50	30
CASTELL: Zona 5	123.128	27.088	369	RESIDENCIAL	0,22	30
CASTELL: Sector PP 1	51.900	28.545	259	RESIDENCIAL	0,55	50
CASTELL: Sector PP 4 A	24.708	14.825	161	RESIDENCIAL	0,60	65
CASTELL: Sector PP 4 B	57.743	34.645	375	RESIDENCIAL	0,60	65

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

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se establecen áreas de reparto, una por cada sector de suelo urbanizable sectorizado y áreas homogéneas para los sectores ordenados y se definen en los planos C.4 y en el apartado 3.5 de la memoria.
2. La denominación de "aprovechamiento tipo" del planeamiento vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en los planos C.2 ámbitos de Protección, ubicados tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.
2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en el Título VI capítulo VI de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente. Y dando cumplimiento además a la siguiente legislación de aplicación:
 - R.D. 1/2001, Texto refundido de la Ley de Aguas
 - Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y R.D. 1812/1984
 - Ley 16/1985 del Patrimonio histórico español
 - Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998
 - Decreto 95/2001 Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria
 - Ley de Costas 22/1998 y Reglamento R.D. 1471/1989
 - Ley 2/1992 forestal de Andalucía
 - Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Título VI Capítulo III art. 98 del planeamiento vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

Artículo 15. Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. Los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los Sistemas generales previstos, necesitaran un estudio arqueológico, que haga compatible el proceso urbanizador con las posibles afecciones al patrimonio histórico (en el caso de que no exista uno anterior, como requisito previo a la concesión de licencias para su urbanización y posterior edificación).

Artículo 16. Red de tráfico motorizado.

1. Se definen como elementos estructurantes de la red de transportes, en el término, las siguientes vías:
2. Autovía del Mediterráneo, N-340 y las provinciales GR-5207 y GR-5.209
3. Dentro de cada núcleo y recogido en los planos C.5, se determinan los itinerarios principales, secundarios, peatonales y escaleras.
4. Se fijan las paradas de la red de transportes públicos en los núcleos principales y los aparcamientos se fijan en superficie en todos los núcleos.

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

Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.
2. Los suelos urbanos y urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de formulación de esta Adaptación Parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento vigente.

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

Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural

1. Las determinaciones de la ordenación estructural contenidas en el presente documento de Adaptación estarán vigentes hasta la revisión del planeamiento general.
2. Con objeto de agilizar el planeamiento, se establece un periodo de vigencia de 6 meses desde la aprobación de la Adaptación, para la presentación de la documentación necesaria para desarrollar los ámbitos delimitados. En caso de incumplimiento, se podrá optar por un sistema de cooperación ó de agente urbanizador, tal como se establece en la LOUA.
3. La Adaptación parcial establece la base para que se puedan formular las innovaciones que demande la realidad urbanística, económica y territorial de l municipio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado**

1. A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera, planeamiento aprobado, al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en los planos C.1.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del Planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada.
3. La situación anterior se mantendrá en los instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

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

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
 - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
 - Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

ANEXO 1: DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

GUALCHOS - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP-2 (GUALCHOS)					
ORDENACION					
SUPERFICIE BRUTA	18.400 m ² s		USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
AREA DE REPARTO	PP-2 GUALCHOS		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	9.200 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,50 U.A./ m ² s = 0,54 m ² t/m ² s		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	8.280 U.A.	
SUPERFICIE EDIFICABLE VP	30% U.A./0.75 = 3.680 m ² t		APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	920 U.A.	
COEFICIENTE VP	0.75		EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,54 m ² /m ²	
			DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	45 viv/Ha	
DOTACIONES			USO GLOBAL	TIPO	
EQUIPAMIENTOS		1.214 m ² s	RESIDENCIAL	LIBRE	6.440 m ² t
ESPACIOS LIBRES	SISTEMAS GENERALES		RESIDENCIAL	V P	3.680 m ² t
	SISTEMAS LOCALES	1.821 m ²			
TOTAL		1.821 m ² s			
TOTAL		3.035 m ² s			10.120 m ² t
DESARROLLO			PLAZOS		
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		PLANEAMIENTO	12 MESES	
INICIATIVA	PRIVADA		REPARCELACION	18 MESES	
SIATEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		URBANIZACION	24 MESES	
OBSERVACIONES: Se cumplirá el art. 17 de la L.O.U.A. y se destinará el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.					

GUALCHOS - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP-4A (CASTELL DE FERRO)					
ORDENACION					
SUPERFICIE BRUTA	24.708 m ² s		USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
AREA DE REPARTO	PP-4A CASTELL		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	13.589 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,55 U.A./ m ² s = 0,605 m ² t/m ² s		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	12.230 U.A.	
SUPERFICIE EDIFICABLE VP	30% U.A./0.75 = 5.436 m ² t		APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	1.359 U.A.	
COEFICIENTE VP	0.75		EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,605 m ² /m ²	
			DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	65 viv/Ha	
DOTACIONES			USO GLOBAL	TIPO	
EQUIPAMIENTOS		1.794 m ² s	RESIDENCIAL	LIBRE	9.513 m ² t
ESPACIOS LIBRES	SISTEMAS GENERALES		RESIDENCIAL	V P	5.436 m ² t
	SISTEMAS LOCALES	2.691 m ²			
TOTAL		2.691 m ² s			
TOTAL		4.485 m ² s			14.949 m ² t
DESARROLLO			PLAZOS		
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		PLANEAMIENTO	12 MESES	
INICIATIVA	PRIVADA		REPARCELACION	18 MESES	
SIATEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		URBANIZACION	24 MESES	
OBSERVACIONES: Se cumplirá el art. 17 de la L.O.U.A. y se destinará el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.					

GUALCHOS - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PP-4B (CASTELL DE FERRO)					
ORDENACION					
SUPERFICIE BRUTA	57.743 m ² s		USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
AREA DE REPARTO	PP-4B CASTELL		APROVECHAMIENTO OBJETIVO	31.759 U.A.	
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,55 U.A./ m ² s = 0,605 m ² t/m ² s		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	28.583 U.A.	
SUPERFICIE EDIFICABLE VP	30% U.A./0.75 = 12.703 m ² t		APROVECHAMIENTO MUNICIPAL	3.176 U.A.	
COEFICIENTE VP	0.75		EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,605 m ² /m ²	
			DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS	65 viv/Ha	
DOTACIONES			USO GLOBAL	TIPO	
EQUIPAMIENTOS		4.192 m ² s	RESIDENCIAL	LIBRE	22.231 m ² t
ESPACIOS LIBRES	SISTEMAS GENERALES		RESIDENCIAL	V P	12.703 m ² t
	SISTEMAS LOCALES	6.288 m ²			
TOTAL		6.288 m ² s			
TOTAL		10.480 m ² s			34.934 m ² t
DESARROLLO			PLAZOS		
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		PLANEAMIENTO	12 MESES	
INICIATIVA	PRIVADA		REPARCELACION	18 MESES	
SIATEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		URBANIZACION	24 MESES	
OBSERVACIONES: Se cumplirá el art. 17 de la L.O.U.A. y se destinará el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.					

PLANIMETRÍA

A. NN.SS. 1994 VIGENTES

- A.1.- Clasificación del suelo
- A.2.1.- Castell de Ferro: Clasificación del suelo, planes parciales y unidades de ejecución
- A.2.2.- Gualchos y Jolúcar: Clasificación del suelo, planes parciales y unidades de ejecución
- A.3.- Usos pormenorizados Castell de Ferro, Gualchos y Jolúcar
- A.4.- Protección de BIC, cauces, carreteras y suelos de protección especial
- A.5.- Castell de Ferro: Protección de carreteras y costas

B. CONDICIONES SOBREVENIDAS

- B.1.- Término
- B.2.1.- Castell de Ferro
- B.2.2.- Gualchos y Jolúcar

C. ADAPTACION PARCIAL

- C.1.1.- Castell de Ferro: Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable
- C.1.2.- Gualchos y Jolúcar: Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable
- C.2.1.- Término: Clasificación y categorías de suelo no urbanizable, ámbitos de protección y afecciones
- C.2.2.- Detalles del DPMT en el núcleo de Castell y de los ámbitos de protección de los BIC
- C.3.1.- Término: Sistemas generales
- C.3.2.- Sistemas generales: Castell de Ferro, Gualchos y Jolúcar
- C.4.1.- Castell de Ferro: Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable
- C.4.2.- Gualchos y Jolúcar: Usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano y urbanizable
- C.5.1.- Término y Castell de Ferro: Red de tráfico y aparcamientos
- C.5.2.- Gualchos y Jolúcar: Red de tráfico y aparcamientos