



EXMO. AYUNTAMIENTO DE CÁRTAMA

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009

La Secretararia

**TOMO I:**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



**INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

1.1	ANTECEDENTES	Página	2
1.2	OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CÁRTAMA	Página	2
1.3	DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL	Página	4
1.4	ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL	Página	5
1.5	PUBLICIDAD Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	Página	5
1.6	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTES	Página	5
1.7	DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	Página	6
1.7.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.	Página	6
1.7.2	DISPOSICIONES QUE GARANTIZAN EL SUELO SUFICIENTE PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA	Página	13
1.7.3	SISTEMAS GENERALES. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR	Página	16
1.7.4	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	Página	17
1.7.5	ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	Página	21
1.7.6	PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	Página	22
1.7.7	DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTO Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS	Página	22
1.8	RESUMEN DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN A EFECTOS DE PREVISIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES	Página	23

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA****MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.****1.1. ANTECEDENTES**

El documento de planeamiento general actualmente vigente para el Término Municipal de Cártama es la Revisión de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en fecha 20 de febrero de 1996. Dicho acuerdo dejó, sin embargo, en suspenso la aprobación de la regulación fijada para determinados ámbitos del municipio, y requirió a la Corporación para que redactara un Texto Refundido que diera solución a las deficiencias observadas por los distintos Servicios Técnicos de las Administraciones Públicas titulares de bienes afectados. No fueron subsanados en su momento, no obstante, las incorrecciones señaladas, a pesar de lo cual, y a la vista de la aprobación definitiva del resto del documento, fue publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 17 de Abril de 1996, no efectuándose la publicación íntegra de las Normas Subsidiarias hasta el 14 de mayo de 2003, en el Boletín número 90.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones puntuales aprobadas definitivamente durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, así como el planeamiento de desarrollo, también aprobado definitivamente, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados hasta la fecha de redacción de esta adaptación parcial.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las nuevas determinaciones con el contenido y alcance que se justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

**1.2. OBJETO Y CONTENIDO DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE CÁRTAMA.**

La Exposición de motivos de la LOUA, modificada por las Leyes 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo y 1/2006, de 16 de mayo, anuncia para los municipios, el establecimiento de un régimen flexible para la adaptación de sus planeamientos en vigor a los términos de la Ley, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, disponiendo, en su Disposición Transitoria Segunda, párrafo dos, que las adaptaciones de los Planes pueden ser totales o parciales, debiendo alcanzar las adaptaciones parciales, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural definidas en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta Adaptación se realiza en el marco del contenido, los criterios y las directrices señaladas en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaría



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



No tiene por finalidad clasificar nuevos suelos urbanos o urbanizables, alterar la regulación del suelo no urbanizable, modificar densidades o edificabilidades, ni prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos u otras actuaciones que supongan la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por el planeamiento general vigente.

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, la clasificación del suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 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 art. 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.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

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

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.  
Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el art. 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aumentarán dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente del uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



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

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo del planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

**1.3. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL**

En cumplimiento del artículo 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el presente expediente de adaptación parcial está integrado por la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 11/2008. Se incluye certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento de Cártama respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.  
Asimismo, con el fin de dotar al documento de un carácter omnicomprensivo se adjuntan como Anexos a la memoria justificativa documentación que acredita todas las vicisitudes acontecidas desde la aprobación del planeamiento general vigente.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contienen las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, y en particular, para el suelo clasificado como no urbanizable de especial protección, se incluye una normativa urbanística en la que se distingue

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



por categorías dichos suelos, identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural y paisajístico relevantes.

- c) Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:
1. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
  2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
  3. Ámbitos de protección.
  4. Sistemas Generales.
  5. Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable.
  6. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de transportes públicos.

#### **1.4. ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL**

Este documento de adaptación parcial es el resultado de la confrontación de las determinaciones de carácter estructural del planeamiento general de Cártama vigente con las disposiciones contenidas en la LOUA.

#### **1.5. PUBLICIDAD Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

El presente expediente de adaptación parcial está sujeto a las condiciones básicas de la igualdad en derechos y deberes constitucionales de los ciudadanos expuestas en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y a los principios de participación ciudadana y publicidad consagrados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **1.6. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO VIGENTES.**

Forman parte del Planeamiento vigente, además de la Revisión de las Normas Subsidiarias contenidas en el Anexo II y su correspondiente planimetría, los siguientes documentos:

1. Modificaciones Puntuales de Elementos, resumidas en el cuadro del Anexo III.
2. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobados, referidos a Sectores de Suelo Urbanizable (Anexo IV) y a Unidades de Ejecución de Suelo Urbano (Anexo V), así como los Estudios de Detalle aprobados para ámbitos de Suelo Urbano no incluido en Unidades de Ejecución.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



Los ámbitos afectados por Modificaciones Puntuales de Elementos e Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo definitivamente aprobados se encuentran grafiados en los Planos 2.5.1. y 2.5.2.

## **1.7. DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

### **1.7.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.**

La actual Revisión de Normas Subsidiarias de Cártama establecen 3 clases de suelo:

- Suelo Urbano, Título VII
- Suelo Apto para urbanizar, Título VIII
- Suelo No Urbanizable, Título IX

Dentro de cada una de estas clases de suelo se diferencian zonas o categorías, que serán pormenorizadas más adelante.

En la LOUA se definen tres clases de suelo, con diferentes categorías en cada uno de ellos. Esta clasificación y categorización se encuentra en los artículos 44 y siguientes y se resume a continuación:

- Artículo 45 Suelo Urbano.  
45.2.A Suelo Urbano Consolidado.  
45.2.B Suelo Urbano No Consolidado

- Artículo 46 Suelo No Urbanizable.  
46.2.a De especial protección por legislación específica.  
46.2.b De especial protección por la planificación territorial o urbanística.  
46.2.c De carácter natural o rural.  
46.2.d Del Hábitat Rural Diseminado.

- Artículo 47 Suelo Urbanizable.  
47.a Urbanizable ordenado.  
47.b Urbanizable sectorizado.  
47.c Urbanizable no sectorizado.

Se realizará una asimilación de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por las NN.SS. con las clases y categorías definidas en la LOUA, conforme a los criterios recogidos en los artículos citados y su Disposición Transitoria Primera, así como el artículo 4 del Decreto 11/2008.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



**SUELO URBANO**

Se entiende como suelo urbano en la presente adaptación parcial aquel que esté clasificado como tal por las NN.SS. o aquellos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables.

Se establecen dos categorías de suelo urbano, que son:

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado

**A) SUELO URBANO CONSOLIDADO:**

Se considera suelo urbano consolidado por esta adaptación parcial los siguientes:

1. El clasificado como urbano no delimitados en unidades de ejecución conforme a las NN.SS. y que cuente con todos los servicios urbanísticos.
2. El que, estando clasificado como urbano e incluido en una unidad de ejecución por las NN.SS., ha sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.
3. El que, estando clasificado como apto para urbanizar y estando incluido en un sector de suelo urbanizable por las NN.SS., ha sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Para adquirir la categoría de urbano consolidado se ha considerado como condición la existencia del acta de recepción de las obras de urbanización. Existen determinadas unidades de ejecución cuyo desarrollo fue llevado a cabo con cierta antigüedad, no formalizándose el acta de recepción correspondiente o no siendo posible la localización del documento. La condición de solar se acredita en estos casos por certificado del Sr. Ingeniero Técnico Municipal que justifica que las parcelas existentes en estos ámbitos poseen los requisitos necesarios recogidos en el artículo 45.2.A y 148.4. de la LOUA.

En planimetrías se han señalado aquellas áreas que, a pesar de haber alcanzado el grado de Suelo Urbano Consolidado, sus criterios de ordenación, calificación, parámetros edificatorios, etc serán los del correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Será a dicho documento al que habrá de remitirse para el desarrollo definitivo de la edificación.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009

La Secretaria





**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



**B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:**

Las unidades de ejecución en suelo urbano recogidas por las Normas Subsidiarias de Cártama, según se expresa en su Título Preliminar (punto 6.2.), presentan importantes dificultades en su gestión. Con la creación de dichas Unidades las Normas trataron de dotar de infraestructuras y de servicios a actuaciones urbanas realizadas con anterioridad a la existencia del planeamiento, así como dotarlas de equipamiento en cantidades pequeñas pero necesarias para adquirir un mínimo de calidad urbana.

Dadas las especiales características de estos ámbitos, el Ayuntamiento de Cártama ha venido exigiendo en ellos, exclusivamente, las cesiones y determinaciones que se especifican en cada una de las fichas, por no ser posible exigir el cumplimiento de todos los estándares de ordenación del artículo 17 de la LOUA, en coherencia con los argumentos que sirvieron de base para crear tales Unidades. En este sentido, y a pesar de tener la consideración de suelo urbano no consolidado por no reunir las características del artículo 45.2.A., es necesario exonerar las Unidades de Ejecución del cumplimiento de los estándares de la LOUA en virtud de su artículo 17.2., por el grado de consolidación de la edificación o urbanización existente, y tener su ordenación pormenorizada establecida por las Normas Subsidiarias, sin que sea posible modificarla mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, ya que dicha ordenación forma parte de la ordenación estructural.

En virtud de lo anterior, se considera suelo urbano no consolidado por esta adaptación parcial aquel que, estando clasificado como urbano por el planeamiento vigente e incluido en el ámbito de alguna unidad de ejecución, no ha sido llevado a cabo el desarrollo de la misma conforme al proceso legal establecido al respecto.

En el Anexo V de la Memoria Justificativa, se han indicado las unidades de ejecución en suelo urbano delimitadas por la Revisión de las Normas Subsidiarias, pormenorizando el desarrollo seguido por cada una de ellas y el subsiguiente cambio de categoría, si procede.

Se incluyen en el Anexo a las Normas Urbanística, las fichas de las unidades de ejecución no desarrolladas, con las determinaciones de las mismas adaptadas a la LOUA, la Ley 13/2005, Ley 1/2006 y el Decreto 11/2008. Se hace constar en ellas las unidades que cuentan con ordenación pormenorizada proveniente de Estudio de Detalle definitivamente aprobado, a los efectos de aplicación de reserva de suelo para VPO.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



**SUELO URBANIZABLE**

En esta adaptación se ha considerado como Suelo Urbanizable aquel clasificado por la normativa vigente como Suelo Apto para Urbanizar (Título VIII).

En función del proceso de desarrollo que haya seguido cada uno de los sectores de suelo apto para urbanizar delimitados en la Revisión de las Normas Subsidiarias municipales, será incluido en la presente Adaptación Parcial dentro de alguna de las siguientes categorías:

- A) Suelo Urbanizable Ordenado.
- B) Suelo Urbanizable Sectorizado.

Si bien la LOUA prevé la categoría de “Suelo Urbanizable No Sectorizado”, no se dará ésta en el presente documento, ya que la normativa vigente no realizó ninguna delimitación de suelo urbanizable no sectorizado (no programado) que se mantenga, ni es posible en la adaptación una nueva clasificación de suelo que lo genere.

La clase y categoría de los sectores delimitados en la normativa vigente han sido incluidos dentro de algunas de las clases y categorías siguientes, recogidas por la LOUA, conforme a los criterios establecidos en esta Ley y en el Decreto 11/2008.

- Suelo Urbano Consolidado: Como ya se ha indicado, serán incluidos dentro de esta clase y categoría de suelo aquellos sectores que hayan tenido un desarrollo acorde a la normativa urbanística aplicable, cumpliendo lo establecido en la ficha correspondiente y posean acta de recepción de las obras de urbanización. Al igual que se indicaba para determinadas unidades de ejecución, existen sectores cuyo desarrollo fue llevado a cabo con cierta antigüedad, no formalizándose el acta de recepción correspondiente o no siendo posible la localización del documento. La condición de solar es acreditada en estos casos por certificado del Sr. Ingeniero Técnico Municipal que justifica que las parcelas existentes en estos ámbitos poseen los requisitos necesarios según el artículo 45.2.A y 148.4. de la LOUA.

Hay que indicar que ningún sector desarrollado ha sido dividido en varias unidades de ejecución, por lo que el cambio de clasificación afectará, en su caso, al sector completo.

- Suelo Urbanizable Ordenado: Pasarán a incluirse dentro de esta clase y categoría de suelo aquellos que hayan seguido el proceso de desarrollo hasta alcanzar, como mínimo, la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, pero no exista Acta de Recepción de las mismas o puedan darse las condiciones para certificar que todas sus parcelas poseen la condición de solar indicada en el párrafo anterior.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**

- Suelo Urbanizable Sectorizado: Los suelos clasificados por la normativa vigente como aptos para urbanizar que no hayan alcanzado la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo pasarán a esta clase y categoría de suelo.

En el Anexo IV de la Memoria Justificativa se han indicado los sectores de suelo Apto para urbanizar, delimitados por la normativa vigente, pormenorizando el desarrollo seguido por cada uno de ellos y el subsiguiente cambio de clase y/o categoría, si procede. Se indica, también, la fecha de la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, cuando ésta se ha dado, a efectos de determinar la aplicación de reserva de vivienda protegida.

En el Anexo a las Normas Urbanísticas se incluyen las fichas correspondientes a los sectores delimitados por la Revisión de las Normas Subsidiarias que no han alcanzado la clase y categoría de Suelo Urbano Consolidado, con las determinaciones que les correspondan al aplicar las determinaciones de la LOUA, la Ley 13/2005 y el Decreto 11/2008.

Según los criterios expuestos con anterioridad, los distintos sectores de suelo urbanizable quedarán categorizados del siguiente modo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
UR-5	UR-18	UR-1.A	UR-1.B	UR-14
UR-8.1	UR-21	UR-2	UR-3	UR-15
UR-10		UR-4	UR-6	UR-19
UR-12		UR-7	UR-8.2	UR-20
UR-16		UR-11	UR-9	UR-22
UR-17			UR-13	

**CONSIDERACIONES ACERCA DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

En función del artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, el Aprovechamiento Tipo de la Revisión de las NN.SS. pasa a considerarse aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA, y así será denominado en el presente documento.

El artículo 34 de la Revisión de las NN.SS. define el Aprovechamiento Tipo como:

*Artículo 34. Aprovechamiento Tipo:*

*1. Aprovechamiento tipo es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez*

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaría

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**

homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencias a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquellos (usos y tipologías) de un coeficiente de ponderación que exprese su valoración relativa.

2. El aprovechamiento tipo se define por las presentes NN.SS. para cada área de reparto en que se divide el suelo urbanizable, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación. En suelo urbanizable, dada área de reparto coincide con cada sector delimitado y el aprovechamiento tipo con el aprovechamiento real del sector.

Por otra parte, el artículo 60.c de la LOUA indica que:

*“Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.”*

El aprovechamiento medio de los sectores coincide con su edificabilidad bruta, en función de la definición del artículo 34 de las NN.SS. La diferencia entre los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto (sectores en nuestro caso) es superior al 10%.

Si bien el documento de Revisión de NN.SS. habla de la adopción y aplicación de coeficientes de ponderación, en el artículo 35 “Cálculo del aprovechamiento tipo”, no aparecen los mismos en el propio documento.

En cualquier caso, no cabe la posibilidad de realizar transferencias de aprovechamiento dentro de las áreas de reparto, ya que cada una de ellas coincide con un único sector.

Tampoco es posible la transferencia de aprovechamiento entre áreas de reparto, ya que el aprovechamiento medio se define, precisamente, para cada una de ellas independientemente (Artículo 59.3 de la LOUA).

No pueden realizarse modificaciones de las áreas de reparto, ya que queda expresamente fuera de las atribuciones del documento de Adaptación Parcial (artículo 3.2.e del Decreto 11/2008).

Será objeto de la futura redacción de revisión de planeamiento general la configuración de áreas de reparto en las que se de cumplimiento al Artículo 60 de la LOUA.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaría

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA****SUELO NO URBANIZABLE**

Esta Adaptación y dentro del límite impuesto por el artículo 3.3.c. del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de no alterar la regulación del suelo no urbanizable, ha efectuado un ajuste de las categorías existentes en las Normas Subsidiarias a las del artículo 46.2. de la LOUA.

Considerando que deben formar parte del suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica aquellos terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o los que están sujetos a limitaciones o servidumbres, se ha incluido dentro de esta categoría el dominio público hidráulico, el de carreteras, el de líneas ferroviarias, los montes públicos y las vías pecuarias. Sin embargo, en el Término Municipal de Cártama no se ha efectuado ningún deslinde por los correspondientes organismos competentes, si bien, el trazado de las carreteras y de las líneas ferroviarias, vienen delimitadas por la línea de expropiación y grafiadas en planos.

Así mismo, encuadrado dentro de las declaraciones formales o medidas administrativas dirigidas a la preservación de sus especiales características, se han incluido también en la categoría de especialmente protegidos por la legislación específica los ámbitos que declarados Bien de Interés Cultural, el Lugar de Interés Comunitario 6170033 (Ríos Guadalhorce, Fahala y Pereilas), propuesto para integrar la Red Natura 2000 -red ecológica europea de Zonas Especiales de Conservación (ZEC)-, creada por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats), y los espacios que el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Málaga, aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo) ha incluido y definido dentro del Término Municipal de Cártama.

Dentro del suelo no urbanizable al que se confiere algún tipo de protección por las Normas, se han incluido ámbitos que en la Revisión de Normas Subsidiarias de 1996 se consideraron dignos de protección, y que si bien no venían incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Málaga, las propias Normas los dotaron de un régimen de protección idéntico que el Plan Especial atribuía a otros espacios similares de la Provincia.

En los espacios dotados de protección especial compatible por las Normas, existe una categorización denominada Paisaje Sobresaliente, sobre el que existen reiteradas contradicciones sobre los terrenos a los que se dispensa dicha protección, pues si en el artículo 8.2.1.B de la Justificación del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de las Normas, se identifica el Paisaje Sobresaliente con los Alcornocales de los Pechos de Cártama, el artículo 8.2.3.b. incluye en esta categoría la Ladera norte de la Sierra de los Espartales y Almotaje, incluidos el Castillo y la Ermita de la Virgen de los Remedios, contradicción que se reitera en los artículos 328, puntos 6 y 7, y 340 de

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**

las Normas.

Esta incongruencia ya fue apuntada en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas de 20 de febrero de 1996, agravado por la circunstancia de que, como se expresaba en el Acuerdo, los Alcornocales de los Pechos de Cártama no venían delimitados en los planos de ordenación.

En definitiva, el espacio con protección especial compatible Paisaje Sobresaliente incluye la Ladera norte de la Sierra de los Espartales y Almotaje (incluidos el Castillo y la Ermita de la Virgen de los Remedios, aunque en cualquier caso, el régimen de protección de estos bienes viene determinado por su declaración de BIC) y los Alcornocales de los Pechos de Cártama, y así se recoge en esta Adaptación Parcial, si bien éstos últimos carecen de virtualidad alguna, al no venir delimitada la zona que engloba en las Normas, y no ser posible su localización actual.

El suelo no urbanizable no protegido ha quedado incluido en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, si bien, vista la imposibilidad de modificación de su régimen impuesta por el Decreto 11/2008, se mantiene en suspenso la parcela mínima edificable en el suelo Común de Grado II, declarado por el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20 de febrero de 1996.

Se eliminan los ámbitos sujetos a aprobación de Planes Especiales de Mejora del Medio Rural, por ser su finalidad contraria a la LOUA (legalización de urbanizaciones clandestinas o ilegales, sometidas a un desarrollo urbanístico semejante al del suelo urbano no consolidado, pero ubicadas fuera de la malla urbana), quedando incorporados a la clase de suelo no urbanizable superior en la que se encontraban incluidos. Se eliminan también las referencias a aspectos regulados en la legislación medioambiental o específica.

Los artículos relativos a indivisibilidad de parcelas, parcelación urbanística, la imposibilidad de vivienda familiar autónoma no ligada a la explotación de recursos vivos y las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se aplicarán en todo caso de conformidad con la LOUA.

**1.7.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDA PROTEGIDA.**

En el documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Cártama no existen disposiciones al objeto de garantizar suelo suficiente para vivienda protegida.

En aplicación del artículo 10.1.A.b de la LOUA y el 23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como la consideración al respecto introducida por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, será exigible una reserva de al menos, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con este uso, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaría

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**

protección pública, en esta Adaptación Parcial se introducen en las áreas y sectores pertinentes la obligación de reserva de suelo para vivienda de protección pública.

Se ha eximido del cumplimiento de estas reservas a aquellos sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 y a aquellas áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial. Tampoco es exigible a las Unidades de Ejecución que cuenten con su ordenación pormenorizada en las propias Normas Subsidiarias, aunque sea exigible la redacción de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes o sirvan de base al Proyecto de Reparcelación.

Se han realizado las alteraciones de edificabilidad y de densidad o de ambas necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico, sin que estas tengan la consideración de alteración sustancial, sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, conforme a lo indicado en el Artículo 3.2.b del Decreto 11/2008.

No se producen variaciones en el aprovechamiento medio, ya que el incremento de edificabilidad, densidad o ambas se realiza proporcionalmente a la relación entre aprovechamiento lucrativo existente entre vivienda libre y vivienda de protección.

Los sectores con uso residencial que todavía no han sido desarrollados en ningún grado son el UR-1B, UR-3, UR-4 y UR-14. Este último contempla también los usos comercial e industrial exclusivo, habiéndose aprobado inicialmente el plan parcial sin contemplar uso residencial.

Los tres primeros contemplan una edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y una densidad de 18 viv/ Ha. El UR-14 tiene una ligera diferencia, con 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 20 viv/Ha.

Esto supone plantear viviendas de 167 m<sup>2</sup>t, que actualmente supone un parámetro que impide la viabilidad del sector, ya que las viviendas tienden a una superficie que oscila los 75 m<sup>2</sup> útiles, 85 m<sup>2</sup> construidos, aproximadamente, como máximo.

Es necesario entender que, el desarrollo de las viviendas protegidas pasa por la viabilidad del sector completo, es decir, la imposibilidad de desarrollo de suelo debido a sus condiciones fijadas, impide de manera implícita la materialización de la vivienda protegida posible, por lo que entendemos que una modificación racional de la densidad supone en si misma una medida que garantice suelo para este uso.

Por otra parte, si consideramos que la Revisión de NN.SS. considera un ratio de habitantes / vivienda de 4 (Artículo 267) y que la Orden de 21 de septiembre de 2008 establece dicho ratio en 2,4 habitantes / vivienda, existe un incremento de densidad implícito, provocado por un cambio de modelo de vivienda, que ha sobrevenido al actual planeamiento, que queda desfasado, no solo respecto a este criterio sino a otros de tipo medioambiental, por ejemplo.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**

Por tanto, se considera necesario realizar previamente un ajuste en la densidad, sin modificar la edificabilidad bruta de los sectores, y por tanto de su aprovechamiento, de modo que el parámetro de edificabilidad por vivienda resulte cercano a lo valores habituales de mercado que hagan viable el desarrollo.

Puede tomarse un valor de techo / vivienda libre de 120 m<sup>2</sup>, de forma que se posibilite la inclusión de usos compatibles, necesarios para el buen funcionamiento del tejido urbano. Para el caso de vivienda protegida, al ser la tipología más frecuente de 70 m<sup>2</sup> útiles / vivienda, se opta por un ratio de 100 m<sup>2</sup>/vivienda de techo construido, que permita la inclusión de otros usos compatibles, aunque en menor medida.

En el sector tipo de los que quedan por desarrollar, con una edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y una densidad de 18 viv/Ha, aplicando el criterio de obtener 120 m<sup>2</sup>/vivienda, se obtendría una densidad de 25 viv/Ha.

Aplicando el ajuste derivado de la modificación del ratio habitantes / vivienda, el incremento de densidad de 12 viv/Ha ( $D_i \times S \times 4 = D_f \times S \times 2,4$ ;  $18 \times 4 / 2,4 = D_f = 30$ , siendo  $D_i$  y  $D_f$  las densidades iniciales y finales respectivamente y  $S$  la superficie en hectáreas del sector), obteniéndose una densidad final de 30 viv/Ha.

Por tanto, partiendo de este incremento de densidad, que no modifica la edificabilidad, se realizan ahora los ajustes necesarios para compensar la pérdida de aprovechamiento por la inclusión de vivienda de protección oficial.

Se realiza este ajuste sobre la base de la relación entre los valores de venta de la vivienda libre (precio medio en el municipio según datos de mercado actuales) y el de vivienda de protección oficial de régimen general, de precio legalmente establecido.

Vivienda libre:	1.385,00 <sup>(1)</sup> €/m <sup>2</sup> c
Vivienda protección oficial, régimen general:	970,24 <sup>(2)</sup> €/m <sup>2</sup> c

(1) Precio medio de mercado de venta de vivienda libre en el Término Municipal.

(2) El precio de venta establecido para la vivienda de régimen general en el municipio de Cártama, para el año 2008 es de 1.212,80 €/ m<sup>2</sup> útil. Se considera una relación entre superficie construida y útil del 20%.

Estos valores implican el establecimiento de los siguientes coeficientes para la determinación de las unidades de aprovechamiento equivalentes:

Vivienda libre =	1,00
Vivienda protegida =	0,70

Con arreglo a estos coeficientes se determina la edificabilidad a destinar en cada sector tanto para vivienda libre y para vivienda de protección oficial, fijando el número máximo de viviendas del sector y un número mínimo de estas que habrá de destinarse

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretararia





**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



a VPO. Matizar que es la edificabilidad destinada a VPO la que se establece como obligatoria en este uso.

Del total de edificabilidad y número de viviendas asignado por la Revisión de Normas Subsidiarias al sector, un 70% se mantendrá tal cual, con destino a vivienda libre.

El 30% restante será incrementado en función del coeficiente indicado.

No será posible, en cualquier caso, superar la densidad global máxima de 75 viv/Ha y la edificabilidad global máxima de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, cumpliendo asimismo con todo lo indicado en el artículo 17 de la LOUA.

Todas las determinaciones al respecto son recogidas, junto con el resto de las aplicables a cada área o sector, en la ficha de desarrollo de los mismos, incluidas en el Anexo a las Normas Urbanística.

**1.7.3. SISTEMAS GENERALES. IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.**

La Adaptación Parcial debe recoger, como contenido sustantivo, “Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Para ello se ha elaborado el plano de los Sistemas Generales municipales que se encuentra integrado por:

- Los equipamientos e infraestructuras definidos por las Normas Subsidiarias en el Título V.
- Los equipamientos definidos en las Normas Subsidiarias dentro del ámbito del suelo calificado como urbano, que no proceden del desarrollo de sectores o unidades de ejecución y que por su tamaño, emplazamiento o uso superan el ámbito de un equipamiento local.
- Los equipamientos procedentes de desarrollos de sectores urbanizables o unidades de ejecución que se encuentran ejecutados y que por su tamaño, emplazamiento o uso superan el ámbito de un equipamiento local.
- Los equipamientos e infraestructuras, de carácter supramunicipal, que hayan sobrevenido al planeamiento municipal.

Se ha comprobado que el Sistema de General de Espacios Libres previsto cubre las determinaciones fijadas en el artículo 10.c.1 de la LOUA, ya que, considerando la población del último padrón municipal que arroja una cifra de población de 21.812 habitantes más un crecimiento estimado tras el desarrollo de los sectores y unidades de ejecución pendientes de 12.440 habitantes, lo que, considerando un ratio mínimo

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**

de 5 m<sup>2</sup>/hab., supone una superficie mínima de espacios libres pertenecientes al Sistema General de 171.260,00 m<sup>2</sup>.

Para ello se ha considerado el Padrón municipal a octubre de 2008, entendiendo que el mismo recoge todos los habitantes ya censados en los suelos clasificados como urbanos consolidados y aquellos procedentes de unidades y sectores desarrollados y se ha hecho una estimación de los sectores y unidades que faltan por desarrollar, teniendo en cuenta, para el caso de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado el incremento de población que esto supondría, ya que muchas se encuentran parcialmente habitadas a día de hoy.

Estos datos se recogen en el cuadro anexo ubicado al final de este apartado de la memoria informativa.

Los Sistemas Generales de Áreas Libres cuantificados ascienden a 353.403,95 m<sup>2</sup>, de los cuales 241.771,69 pertenecen a Sistemas Generales de Espacios Libres ya delimitados por las NN.SS. y 111.632,36 a Sistemas Locales asimilados a Sistemas Generales, en atención a su disposición, tamaño, etc.

Esto supone un ratio de 10,29 m<sup>2</sup>/hab., ampliamente superior al mínimo determinado por la normativa.

No se debe olvidar, por último, que el desarrollo de determinados sectores urbanizables (UR-1B, UR-6, etc) generarán espacios aptos para ser incluidos en este Sistema General, por lo que las previsiones no se verán desfasadas.

CUADRO RESUMEN DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN A EFECTOS DE PREVISIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES (Se incluye este cuadro al final de este tomo).

**1.7.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.****USOS GLOBALES**

En el artículo 17 de la LOUA se definen los usos característicos, que son residencial, industrial, terciario y turístico. Se asimilarán los usos definidos en la normativa municipal a estos usos característicos definidos por la Ley.

La Revisión de NN.SS. regula los usos en el Título III. En general, la regulación de usos realizada por este documento es algo confusa en lo referente al glosario de términos empleados, ya que, se habla indistintamente de usos "globales", "complementarios", "admisibles", "prohibidos", "dominantes", "exclusivo", "compatible", etc, dándose casos en los que un determinado uso pueda englobarse en varias de estas nomenclaturas.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaría



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



Por tanto, en cumplimiento del Decreto 11/2008, se determinan los usos globales de cada clase y categoría de suelo, asimilándose éstos a los usos definidos en el artículo 17 de la LOUA como “característicos”.

Las determinaciones referentes a los usos quedarán recogidas fundamentalmente en la planimetría y en las fichas de cada sector de suelo urbanizable o unidad de ejecución.

**A) USOS GLOBALES EN SUELO URBANO.**

La Revisión de NN.SS. regula los usos globales en suelo urbano a través de las ordenanzas de edificación aplicables. En el caso de suelo urbano consolidado la asignación de ordenanzas es directa para cada solar. En el suelo urbano no consolidado, la ficha de la unidad indica las ordenanzas a aplicar a la misma, asignando de esta manera el uso global, si bien será el planeamiento de desarrollo, cuando exista, el que determinará los usos finales aplicables a cada parcela edificable final resultante.

La asimilación de cada una de las ordenanzas definidas en la Revisión de las NN.SS. con cada uno de los usos característicos definidos en la LOUA se resume en el cuadro siguiente:

<b>CORRELACIÓN DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DE NN.SS. Y USOS GLOBALES CARACTERÍSTICOS DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA.</b>	
<b>ORDENANZA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS.</b>	<b>USO CARACTERÍSTICO SEGÚN ART. 17 DE LA LOUA</b>
<b>N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N7A, A1, A2, A3</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
<b>C “Comercial”</b>	<b>TERCIARIO</b>
<b>I1, I2 e I3, “Industrial”</b>	<b>INDUSTRIAL</b>
<b>H “Hotelero”</b>	<b>TURÍSTICO</b>

Conforme a este criterio adaptativo se ha elaborado el correspondiente plano de usos globales.

**B) USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE**

Al igual que para las unidades de ejecución en suelo urbano, la Revisión de las NN.SS. asigna los usos globales a cada área o sector a través de las ordenanzas aplicables. Para el documento de adaptación, la asimilación de ordenanzas y usos es la expuesta en el apartado anterior.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA  
REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE  
CÁRTAMA**



En los planos se grafían los usos globales de los sectores urbanizables, según la nomenclatura del artículo 17 de la LOUA.

### **DENSIDADES GLOBALES**

Se define por densidad global el número máximo de viviendas por hectárea que puede construirse en un ámbito definido. Este parámetro está definido en el artículo 17 de la LOUA.

En el suelo urbano consolidado, las NN.SS. no fijan un número máximo de viviendas a edificar en los solares de actuación directa. No obstante, al no estar sometido a ámbitos de sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable no es de aplicación el artículo 17.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, en el caso que nos ocupa, todo está incluido en ámbitos de unidades de ejecución. La mayoría de estas UE se delimitaron para formalizar la reparcelación y completar las obras de urbanización de crecimientos realizados al margen del proceso urbanístico. Por tanto habitualmente están altamente consolidadas por la edificación. Las NN.SS. fijan la densidad para algunas de ellas, concretamente las número 2, 7, 8, 17, 18, 33 y 44, sin que ninguna supere las 75 viv/Ha. En el resto de unidades de ejecución no se fija número máximo de viviendas.

Se ha considerado procedente limitar la densidad de viviendas al límite de 75 viv/Ha salvo para aquellas unidades de suelo urbano no consolidado que provienen de un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado al menos inicialmente con anterioridad a la presente adaptación (ex. artículo 5 del Decreto 11/2008), las que contaban con ordenación pormenorizada establecida en las propias NNSS y aquéllas que contienen una limitación específica menor en su ficha urbanística correspondiente.

En el suelo apto para urbanizar se define la densidad máxima de viviendas para todos aquellos sectores cuyo uso global es el residencial.

Ninguno de los sectores de suelo definidos, que ahora pasan a denominarse urbanizable sectorizado, posee una densidad igual o superior a 75 viv/Ha, por lo que no será necesario ningún reajuste en este sentido.

No obstante, se realizan los incrementos de densidad necesarios para mantener el aprovechamiento asignado a los sectores, conforme a lo indicado en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, siempre sin superar la densidad máxima definida en el artículo 17 de la LOUA de 75 viv/Ha.

*“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*

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**

*disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.”*

Estas densidades finales se indican en las fichas adaptadas de cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado que no han sido desarrollados.

Para los ámbitos de suelo urbanizable ordenado, la densidad global considerada para la aprobación del correspondiente plan parcial fue la definida en la ficha correspondiente de las NN.SS. que se mantienen.

**EDIFICABILIDADES GLOBALES**

Se define como edificabilidad global en un ámbito de suelo urbano no consolidado o urbanizable a la relación entre la superficie máxima de techo edificable del uso característico del ámbito y la superficie de suelo del mismo.

La LOUA, en su artículo 17 limita la edificabilidad global en áreas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable a  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , para los usos característicos residencial, industrial y terciario.

En el suelo urbano consolidado se definen edificabilidades netas para las parcelas o solares edificables. Las ordenanzas de edificación recogidas en las NN.SS. no fijan edificabilidad máxima para los suelos calificados como N1, N2, N3 y N4.

El resto de ordenanzas fija la edificabilidad neta a aplicar a la parcela edificable. No obstante, al igual que se indicaba en el apartado anterior para las densidades globales, no existe obligación de cumplir la densidad global de  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  del artículo 17 de la LOUA, por lo que no se realizan consideraciones al respecto.

En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, las NN.SS. fijan edificabilidades máximas sólo para las unidades 10, 14, 18, 22 y 43.

Se limitará la edificabilidad al máximo fijado por la LOUA,  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ , con las mismas excepciones que las indicadas en el apartado de densidades globales.

En el suelo apto para urbanizar las NN.SS. definen la edificabilidad global de los sectores definidos, para cada uno de ellos.

En ninguno se define una edificabilidad global igual o superior a  $1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

Por tanto en la adaptación parcial, en lo que se refiere a suelos urbanizables sectorizados, no es necesario realizar adaptaciones al respecto y se cumple con los requerimientos de la LOUA.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaría



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



Al igual que lo indicado para la densidad global, se realizan en los sectores no desarrollados, correcciones de edificabilidad de forma que se mantenga el aprovechamiento inicial previsto, conforme a lo recogido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, anteriormente reproducido.

Como ya se ha indicado en repetidas ocasiones, no existen suelo no sectorizados en la Revisión de las NN.SS., por lo que no cabe consideraciones al respecto.

Todos los parámetros que afectan a los ámbitos de unidades de ejecución y sectores, con respecto a usos, densidades y edificabilidades globales, con los criterios indicados, junto con otros aspectos, serán recogidos en las fichas de dichas unidades y sectores, incluidos en el Anexo de normativa urbanística.

En planos se grafían por áreas y sectores, las edificabilidades globales según las tipologías edificatorias empleadas.

**1.7.5. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

El Decreto 11/2008 define como parte del contenido y alcance de la adaptación parcial, en su contenido sustantivo lo siguiente, definido en su artículo 3.2.f:

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

Se han incluido en estos elementos aquellos ya contemplados por la Revisión de las Normas Subsidiarias en los ámbitos de protección arqueológica y aquellos otros que por sus características especiales cumplen los requisitos para estar incorporados a este conjunto.

Los elementos afectados por normativa sectorial, que han pasado a ser clasificados como suelos no urbanizables de especial protección no han sido considerados en este apartado, ya que, pese a ser ámbitos sometidos a estos condicionantes, no devienen por cuestiones de carácter arquitectónico, histórico o cultural y la reglamentación de los mismos viene impuesta por una normativa superior sectorial. Por tanto han sido incluidos en la clasificación de suelos no urbanizables, con la normativa aplicable que corresponda a cada uno en función de su destino.

Los únicos elementos catalogados con algún tipo de protección en la Revisión de las Normas son los yacimientos arqueológicos, recogidos en su artículo 87 y en planos de Información Arqueológica, con la catalogación y tipologías descrito en el artículo 85.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria



**P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO DE CÁRTAMA**



Sobrevenida ha sido la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) del siguiente inmueble:

- Ermita de Nuestra Señora de Los Remedios de Cártama, Declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento por el Decreto 498/2004, de 28 de septiembre, publicado en el BOJA nº 207 de 22 de octubre de 2004, páginas 24.068 a 24.071.

Se delimita igualmente un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio. Dicho entorno afectado por la declaración del Bien de Interés Cultural, abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos urbanos comprendidos dentro de la delimitación que figura en el Anexo y, gráficamente, en el Plano de delimitación del Bien de Interés Cultural y su entorno.

En los Anexos se incluye el Decreto de declaración de BIC.

Si bien existía un yacimiento arqueológico catalogado por la Revisión de las Normas Subsidiarias como Zonificación Arqueológica de tipo A que prohíbe cualquier desarrollo del suelo y que englobaba la Ermita, la declaración de BIC proporciona una protección más específica y delimita un entorno más amplio y concreto.

En el plano 3.4 Ámbitos de protección y afecciones sobrevenidos se delimita el ámbito de protección de este BIC.

#### **1.7.6. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.**

Se recogen las nuevas previsiones de programación y gestión para cada clase de suelo en el Anexo a las Normas Urbanísticas.

#### **1.7.7. DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTO Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS.**

Se ha elaborado un plano que define la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamiento y de elementos estructurantes de la red de Transportes Público, que se adjunta dentro de la planimetría, número 3.6.

DILIGENCIA DE SECRETARÍA GENERAL:  
Aprobación (único trámite) en la Sesión  
Plenaria de fecha 13 de mayo de 2009  
La Secretaria

1.8 RESUMEN DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN A EFECTOS DE PREVISIÓN DE SISTEMAS GENERALES  
Los datos aquí referidos sólo tienen validez a los efectos de justificar las superficies destinadas al SG de Áreas libres.

AMBITO	DENOMINACION	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD BRUTA	TECHO EDIFICABLE	DENSIDAD	NUMERO DE VIVIENDAS S VPO MAXIMO	NUMERO DE VIVIENDAS S VPO	NUMERO DE HABITANTES	PORCENTAJE COMPUTABLE COMO HABITANTE	VIVIENDAS DE VPO	CRECIMIENTOS ESTIMADOS
UR 1A	CARTAMA	RESIDENCIAL	117.005,20	0,377	44.304,68	25	295	657,00	707	100	265	637
UR 1B	CARTAMA	RESIDENCIAL	511.252,09	0,330	173.314,66	32	1.522	3.725	400	100	1.522	3.725
UR 2	PUEBLO	RESIDENCIAL	61.750,00	0,330	18.525,00	38	1.111	2.667	267	100	1.111	2.667
UR 3	ALMOTAJE	RESIDENCIAL	156.000,00	0,330	52.864,00	30	474	1.138	100	100	474	1.138
UR 4	PEÑONCILLO	RESIDENCIAL	187.500,00	0,300	56.250,00	18	338	810	100	100	338	810
UR 5	BERLANGA	RESIDENCIAL	78.750,00	0,300	23.625,00	18	142	340	340	100	645	273
UR 6	CHAVEZ	RESIDENCIAL	212.550,00	0,400	83.765,00	30	645	273	1.548	100	645	273
UR 7	ARROYO TORRES	RESIDENCIAL	202.900,00	0,400	81.160,00	32	649	1.558	383	100	166	403
UR 8.1	ARROYO TORRES	RESIDENCIAL	45.550,00	0,400	18.220,00	35	159	383	100	100	200	481
UR 9	A. TORRES	RESIDENCIAL	57.250,00	0,400	22.900,00	35	200	481	481	100	166	403
UR 10	CANITO	RESIDENCIAL	60.250,00	0,370	22.292,50	24	142	340	340	100	200	481
UR 11	SEXMO	RESIDENCIAL	65.750,00	0,300	19.725,00	20	132	316	70	70	92	221
UR 12	EL SEXMO	RESIDENCIAL	37.080,00	0,700	25.956,00	35	130	311	10	10	13	31
UR 13	PAREDOÑES	TERCIARIO	64.084,00	0,500	32.047,00	-	-	-	-	-	-	-
UR 14	DEHESA BAJA	RESIDENCIAL - COMERCIAL	48.500,00	0,500	23.250,00	20	93	223	100	100	83	223
UR 15	CORTUO PALOMO	RESIDENCIAL	57.250,00	0,500	28.625,00	30	172	412	412	100	172	412
UR 16	MIRADOR DE CARTAMA	RESIDENCIAL	64.000,00	0,450	24.187,50	27	145	348	461	100	192	461
UR 17	SATGAMA	RESIDENCIAL	69.727,00	0,400	27.890,80	25	174	418	418	100	192	461
UR 18	TALENTO	INDUSTRIAL-COMERCIAL	50.500,00	0,500	25.250,00	-	-	-	-	-	-	-
UR 20	CERRO ALTO	INDUSTRIAL-COMERCIAL	84.000,00	0,700	58.800,00	-	-	-	-	-	-	-
UR 21	BOSQUETE DE ALJAIMA	INDUSTRIAL	81.400,00	0,700	56.960,00	-	-	-	-	-	-	-
UE(C)-1	SAN RAFAEL BAJO CTRA. COIN	RESIDENCIAL	4.900,00	SEG. ORD.	23.250,00	-	-	-	-	-	-	-
UE(C)-2	URB. LIMONAR, SEGUNDA FASE	RESIDENCIAL	24.880,00	SEG. ORD.	-	N6	51	123	123	100	123	123
UE(C)-3	EL CRIM	RESIDENCIAL	1.600,00	SEG. ORD.	-	N4	41	98	98	100	41	98
UE(C)-4	SAN RAFAEL BAJO	RESIDENCIAL	6.100,00	SEG. ORD.	-	N4	7	16	16	100	7	16
UE(C)-5.1	SAN RAFAEL BAJO CTRA. COIN	RESIDENCIAL	6.202,21	SEG. ORD.	-	N4	24	59	59	100	24	59
UE(C)-5.2	SAN RAFAEL BAJO CTRA. COIN	RESIDENCIAL	8.872,22	SEG. ORD.	-	N4	25	60	60	100	25	60
UE(C)-6	SAN PABLO VI. CTRA. COIN	RESIDENCIAL	4.670,00	SEG. ORD.	-	N6	102	87	87	100	102	87
UE(C)-7	AMPLIACION DE CARTAMA	RESIDENCIAL	11.486,00	SEG. ORD.	-	N4	40	140	140	100	40	140
UE(C)-8	SAN RAFAEL BAJO	RESIDENCIAL	2.100,00	SEG. ORD.	-	N4	24	24	24	100	24	24
UE(C)-9	HOSTELERO (BARBACOA)	RESIDENCIAL	21.300,00	SEG. ORD.	-	N4	6	20	20	100	6	20
UE(C)-10	BELLAVISTA	RESIDENCIAL	1.400,00	SEG. ORD.	-	N4	6	13	13	100	6	13
UE(C)-11	SANTO CRISTO	RESIDENCIAL	109.760,00	SEG. P.P.	-	N4	329	790	790	100	329	790
UE(C)-12	MERCADO ALTO	RESIDENCIAL	38.520,00	SEG. ORD.	-	N4	154	370	370	100	154	370
UE(C)-13	HUERTA PRIMERA	RESIDENCIAL	38.620,00	0,80	-	N4	143	344	344	20	29	69
UE(C)-14	MONTECIELO ALTO	RESIDENCIAL	2.065,00	SEG. ORD.	-	N4	8	20	20	20	8	20
UE(C)-15	CANCO CARTAMON	RESIDENCIAL	47.587,00	SEG. ORD.	-	N4	7	30	72	5	2	4
UE(C)-16	MONTECIELO ALTO	RESIDENCIAL	15.332,00	0,31	4.752,92	16	-	-	-	-	-	-
UE(C)-17	FABRIQUILLA	RESIDENCIAL	13.480,00	SEG. ORD.	-	N4	15,5	70	168	100	70	168
UE(C)-18	EL CRUCE	RESIDENCIAL	2.200,00	SEG. ORD.	-	N6	23	55	100	23	55	100
UE(C)-19	VENTA ROMERO	RESIDENCIAL	12.040,00	SEG. ORD.	-	N4	48	116	116	100	48	116
UE(C)-20	MALACA	RESIDENCIAL	30.440,00	SEG. ORD.	-	-	-	-	-	-	-	-
UE(C)-21	GARCIA AGUA	RESIDENCIAL	17.000,00	SEG. ORD.	-	N4	68	163	163	25	17	41
UE(C)-22	LOMA CUENCA*	RESIDENCIAL	20.700,00	SEG. ORD.	-	N3	145	348	348	100	145	348
UE(C)-23	SUBIRES - LOS POSTIGOS	RESIDENCIAL	9.880,00	SEG. ORD.	-	N3	69	166	166	100	69	166
UE(C)-24	CORTUO DE TRES LEGUAS	RESIDENCIAL	4.560,00	SEG. ORD.	-	N3	32	77	77	10	3	8
UE(C)-25	CASA DE PACO PEREZ	RESIDENCIAL	5.200,00	SEG. ORD.	-	N3	36	87	87	10	4	9
UE(C)-26	BARRADA TRES LEGUAS	RESIDENCIAL	6.440,00	SEG. ORD.	-	N3	45	108	108	10	5	11
UE(C)-27	LOMALAS TRES LEGUAS	RESIDENCIAL	3.200,00	SEG. ORD.	-	N3	22	54	54	10	2	5
UE(LT)-28	LOMALAS TRES LEGUAS	RESIDENCIAL	3.130,00	SEG. ORD.	-	N4	13	30	30	10	3	3
UE(N)-29	SEXMO	RESIDENCIAL	16.500,00	SEG. ORD.	-	N4	66	158	158	45	30	71
UE(S)-30	SIERRA GIBRALGALIA	RESIDENCIAL	14.360,00	SEG. ORD.	-	N4	57	138	138	85	49	117
UE(S)-31	SIERRA GIBRALGALIA	RESIDENCIAL	129.120,00	SEG. ORD.	-	N5	452	1.085	1.085	20	90	217
UE(S)-32	DONA ANA	RESIDENCIAL	35.000,00	SEG. ORD.	-	N3	245	588	588	20	49	118
UE(D)-33	ESTACION DE ALJAIMA	RESIDENCIAL	15.000,00	SEG. ORD.	-	N3	105	252	252	45	47	118
UE(D)-34	EL PILAREJO	RESIDENCIAL	6.500,00	SEG. ORD.	-	N3	116	277	277	10	12	28
UE(M)-35	SIERRA LLANA	RESIDENCIAL	6.200,00	SEG. ORD.	-	N3	44	106	106	10	4	11
UE(S)-36	DEHESA BAJA	INDUSTRIAL-COMERCIAL	119.600,00	SEG. ORD.	-	-	-	-	-	-	-	-
UE(S)-37	DEHESA BAJA	INDUSTRIAL-COMERCIAL	31.000,00	SEG. ORD.	-	-	-	-	-	-	-	-
UE(S)-38	LOMA DE CUENCA	RESIDENCIAL	17.028,00	SEG. ORD.	-	N4	25	61	61	100	25	61
UE(S)-39	SAN RAFAEL BAJO	RESIDENCIAL	6.320,00	SEG. ORD.	-	N6	61	147	147	10	8	19
UE(C)-40	LA FABRIQUILLA	RESIDENCIAL	5.840,00	SEG. ORD.	-	N4	80	191	191	10	8	19
UE(C)-41	HUERTA PRIMERA	RESIDENCIAL	19.880,00	0,80	-	-	-	-	-	-	-	-
UE(C)-42	OLIVAR DEL AGUA	RESIDENCIAL	10.000,00	SEG. ORD.	-	1	10	24	24	10	8	19
UE(C)-44												

ES NECESARIO CONSIDERAR QUE EL DESARROLLO DE DETERMINADOS SECTORES, COMO EL UR-1B O EL UR-6, GENERARAN AREAS LIBRES SUSCEPTIBLES DE SER ASIMILADAS A SISTEMAS GENERALES. ESTAS NO HAN SIDO COMPUTADAS, POR LO CUAL EL RATIO DE SUPERFICIE DE AREA LIBRE DE SISTEMAS GENERALES POR HABITANTE ESTA GARANTIZADO

CRECIMIENTOS ESTIMADOS	5:183	1:353	12:440
PADRON A OCTUBRE DE 2008			21.812
TOTAL HABITANTES			34.252
RESERVA DE SG DE AREAS LIBRES MINIMA			171.260
SISTEMAS GENERALES DE AREAS LIBRES O LOCALES ASIMILADOS EXISTENTES			352.584