

# ÍNDICE

## CAPITULO I

TIPOS DE MUNICIPIOS .....	19
I.1. EN GENERAL .....	19
I.2. MUNICIPIOS CON RELEVANCIA TERRITORIAL .....	19

## CAPÍTULO II

LA INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO .....	21
II.1. CONCEPTOS .....	21
II.2. TIPO DE INNOVACIÓN .....	22
II.3. DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN .....	24
II.4. REGLAS DE PROCEDIMIENTO .....	24
II.5. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO A UTILIZAR .....	26
II.6. COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN .....	27
II.7.LAS INNOVACIONES Y EL INTERÉS PÚBLICO .....	28

## CAPITULO III

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	29
III.1. TIPOS DE DETERMINACIONES DEL P.G.O.U.....	29
III.1.1. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES CON CARÁCTER GENERAL .....	32
III.1.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO .....	34
III.1.2.1. DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	34
III.1.2.2. DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	34
III.1.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE .....	36
III.1.3.1. DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE Y ORDENADO .....	36
III.1.3.2. DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO .....	37

III.1.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE .....	38
III.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DEL PPO .....	39
<b>CAPITULO IV</b>	
LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN .....	41
IV.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	41
IV.1.1. LEGISLACIÓN ESTATAL .....	41
IV.1.2. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA .....	41
IV.1.3. LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO .....	42
IV.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	42
IV.3. NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL .....	45
<b>CAPÍTULO V</b>	
TERRITORIO: LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN INTEGRAL .....	47
V.1. GENERALIDADES .....	47
V.2. COHERENCIA CON LOS PLANES TERRITORIALES, SECTORIALES Y AMBIENTALES .....	47
V.2.1. COHERENCIA CON EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL P.O.T.A. ....	48
V.2.1.1. CUMPLIMENTACIÓN DE LA NORMA 45.4. POTA. COHERENCIA CON EL MODELO DE CIUDAD .....	48
V.2.1.2. CUMPLIMENTACIÓN DE LA NORMA 51. POTA. INNOVACIONES DE USO PARS SUELO INDUSTRIAL .....	52
V.2.2. COHERENCIA CON LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL. (POTSR) .....	52
<b>CAPÍTULO VI</b>	
INFORMES SECTORIALES Y AFECCIONES .....	55
VI.1. INFORMES SECTORIALES GENERALES .....	55
VI.2. AFECCIONES SECTORIALES .....	60
VI.2.1. AFECCIONES DERIVADAS DE ELEMENTOS NATURALES DEL TERRITORIO .....	61

VI.2.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES .....	63
<b>CAPÍTULO VII</b>	
REGLAS A CONSIDERAR.....	67
VII.1. RECOMENDACIÓN .....	67
VII.2. INNOVACIONES/MODIFICACIONES QUE TENGAN POR OBJETO UNA DIFERENTE ZONIFICACIÓN O USO URBANÍSTICO DE PARQUES, JARDINES O ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES O EQUIPAMIENTOS .....	68
VII.3. MODIFICACIÓN QUE DESAFECTE EL DESTINO PÚBLICO DE UN SUELO .....	69
VII.4. DETERMINACIONES RELATIVAS A TERRENOS PARA VPO O REGÍMENES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....	69
VII.5. EXCENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS STANDARES DE DOTACIONES ESTABLECIDOS EN EL ART. 17 LOUA .....	70
VII.6. EXCENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 17 EN CUANTO A DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD .....	71
VII.7. EXCENCIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36.2.a.5. LOUA .....	71
VII.8. MODIFICACIONES QUE ACTUEN SOBRE SUELOS INDUSTRIALES NO CONTAMINADOS .....	72
VII.9. INNOVACIONES CON EL PROPÓSITO DE LEGALIZAR EDIFICACIONES ILÍCITAS .....	72
<b>CAPÍTULO VIII</b>	
COHERENCIA CON LA LEGISLACIÓN QUE LE AFECTA EN FUNCIÓN DEL TIPO DE DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN .....	75
VIII.1. RECORDATORIO .....	75
VIII.2. VARIACIÓN EN LAS SUPERFICIES EN ÁREAS DE SUELO URBANO N.C .....	76
VIII.2.1 SUPERFICIE SUPERIOR A LA ESTABLECIDA EN LA FICHA DEL PLANTEAMIENTO .....	76
VIII.2.2 SUPERFICIE INFERIOR A LA ESTABLECIDA EN EL PLANTEAMIENTO .....	77
VIII.3. MODIFICACIÓN QUE AUMENTE LA EDIFICABILIDAD .....	77
VIII.3.1. AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	77

VIII.3.2. AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD GLOBAL PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y PARA LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO .....	78
VIII.4. MODIFICACIÓN QUE AUMENTE LA DENSIDAD .....	81
VIII.5. MODIFICACIÓN QUE CAMBIE EL USO .....	83
VIII.5.1. MODIFICACIÓN QUE CAMBIE EL USO DE UN INMUEBLE A RESIDENCIAL .....	83
VIII.5.2. CAMBIO DE USO GLOBAL DE TERCIARIO O INDUSTRIAL A RESIDENCIAL .....	84
VIII.6. MODIFICACIONES DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	88
VIII.6.1. MODIFICACION DE LA SUPERFICIE ESTABLECIDA EN EL PGOU .....	88
VIII.6.1.1. SUPERFICIE SUPERIOR A LA ESTABLECIDA EN LA FICHA DE PLANTEAMIENTO .....	88
VIII.6.1.2. SUPERFICIE INFERIOR A LA ESTABLECIDA EN EL PLANTEAMIENTO .....	88
VIII.6.2. MODIFICACIONES QUE TENGAN POR OBJETO EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DE UN SUELO NO URBANIZABLE A URBANIZABLE .....	89
VIII.6.2.1. RECORDATORIO .....	89
VIII.6.2.2. DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN A SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL VPO .....	93
VIII.6.2.3. DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO A SUELO URBANIZABLE .....	94
VIII.6.2.4. CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DE UN SUELO NO URBANIZABLE A URBANO NO CONSOLIDADO .....	94
VIII.7. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE .....	99
<b>CAPITULO IX</b> INNOVACIONES/MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA .....	101

IX.1. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	101
IX.1.1. AJUSTES QUE NO CONLLEVAN MODIFICACIÓN DEL PLAN. EXCLUSIONES .....	101
IX.1.2. AJUSTES QUE CONLLEVAN MODIFICACIÓN DEL PLAN .....	102
<b>CAPITULO X</b>	
REGLAS DE TRAMITACIÓN .....	103
X.1. APROBACIÓN INICIAL .....	103
X.2. APROBACIÓN PROVISIONAL .....	105
X.3. APROBACIÓN DEFINITIVA .....	107
X.4. PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA .....	107
<b>CAPITULO XI</b>	
INNOVACIONES/MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA .....	109
XI.1. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN POTESTATIVA EN ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	109
XI.2. MODIFICACIONES DE ORDENACIÓN POTESTATIVA EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE .....	109
<b>CAPITULO XII</b>	
INNOVACIONES/MODIFICACIONES QUE EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PERMITA EFECTUAR EXPRESAMENTE MEDIANTE UN ESTUDIO DE DETALLE .....	111
XII.1. MODIDIFACIONES MEDIANTE UN ESTUDIO DE DETALLE .....	111
<b>CAPITULO XIII</b>	
INNOVACIÓN/MODIFICACIÓN TENDENTE A LA MODIFICACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y/O LA FIJACIÓN DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN .....	113
XIII.1. MODIFICACIÓN DE UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN .....	113
<b>CAPITULO XIV</b>	
INNOVACIONES PROCEDENTES DE CONVENIOS .....	115
XIV.1. FISCALIZACIÓN DEL CONVENIO .....	115

**CAPITULO XV**

LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN ..... 117

XV.1. CONCEPTO ..... 117

XV.2. FORMULACIÓN ..... 117

XV.3. EJEMPLO DE PROTOCOLO DE UN PLAN  
DE SECTORIZACIÓN ..... 118

**ANEXOS**

**ANEXO I**

INSTRUCCIÓN 1/2004 SOBRE EL PROCEDIMIENTO  
DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE INSTRUMENTOS  
DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CUYA  
APROBACIÓN DEFINITIVA CORRESPONDA AL MUNICIPIO ..... 153

# CAPÍTULO I

## TIPOS DE MUNICIPIOS

---

---

### I.1. EN GENERAL

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

Dada la diversidad de municipios en Andalucía, la citada Ley de Ordenación Urbanística señala en su artículo 8 que los contenidos del Plan General han de estar modulados y proporcionados a las características territoriales, económicas, de población y otras, de los municipios de que se trate.

Como hemos dicho, la ordenación urbanística que deben establecer los Planes Generales de Ordenación Urbanística está integrada por la ordenación estructural y por la ordenación pormenorizada; para la ordenación estructural la Ley prevé unas determinaciones comunes y de aplicación para todos los municipios andaluces y otras, complementarias, que son de aplicación en los municipios que por su relevancia territorial así lo requieran.

Es decir que la LOUA distingue entre Municipios en general y Municipios con relevancia territorial.

### I.2. MUNICIPIOS CON RELEVANCIA TERRITORIAL

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé que la definición de los municipios de relevancia territorial se establezca de forma reglamentaria o por los Planes de Ordenación del Territorio, estableciendo en su disposición transitoria octava que *a los efectos establecidos en el artículo 10 de esta Ley, en tanto no se determine reglamentariamente, se consideran municipios con relevancia territorial aquellos que sean litorales y los de más de 20.000 habitantes censados.*

El Decreto 150/2003, de 10 de junio determina los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, BOJA núm. 117 de 20 de junio 2003. La relación es la siguiente:

*Provincia de Almería:*

Adra, Almería, Benahadux, Berja, Carboneras, Cuevas de Almanzora, El Ejido, Enix, Gádor, Garrucha, Huércal de Almería, Mojácar, Níjar, Pechina, Pulpi, Ríoja, Roquetas del Mar, Vera y Viator.

*Provincia de Cádiz:*

Algeciras, Arcos de la Frontera, Barbate, Los Barrios, Cádiz, Castellar de la Frontera, Conil de la Frontera, Chiclana de la Frontera, Chipiona, Jerez de la Frontera, Jimena de la Frontera, La Línea de la Concepción, Puerto de Santa María, Puerto Real, Rota, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, San Roque, Tarifa y Vejer de la Frontera.

*Provincia de Córdoba:*

Cabra, Córdoba, Lucena, Montilla, Priego de Córdoba y Puente Genil.

*Provincia de Granada:*

Albolote, Albuñol, Alfacar, Alhendín, Almuñécar, Armilla, Atarfe, Baza, Cájar, Cenes de la Vega, Cijuela, Cúllar Vega, Chauchina, Churriana de la Vega, Dílar, Fuente Vaqueros, Las Gabias, Gójar, Granada, Guadix, Gualchos, Guevéjar, Huétor Vega, Jun, Láchar, Loja, Lújar, Maracena, Monachil, Motril, Ogíjares, Otura, Peligros, Pinos Genil, Pinos Puente, Polopos, Pulianas, Rubite, Salobreña, Santa Fe, Sorvilán, Vegas del Genil, Víznar y La Zubia.

*Provincia de Huelva:*

Aljaraque, Almonte, Ayamonte, Cartaya, Gibraleón, Huelva, Isla Cristina, Lepe, Lucena del Puerto, Moguer, Palos de la Frontera, Punta Umbría, San Juan del Puerto y Trigueros.

*Provincia de Jaén:*

Alcalá la Real, Andújar, Jaén, Jamilena, Linares, Mancha Real, Martos, Torre del Campo, Torredonjimeno y Ubeda.

*Provincia de Málaga:*

Algarrobo, Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almogía, Antequera, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Casares, Estepona, Fuengirola, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Ronda, Torrox, Totalán, Vélez-Málaga y Torremolinos.

*Provincia de Sevilla:*

Alcalá de Guadaíra, La Algaba, Almensilla, Bormujos, Camas, Carmona, Castilleja de Guzmán, Castilleja de la Cuesta, Coria del Río, Dos Hermanas, Ecija, Espartinas, Gelves, Gines, Lebrija, Mairena del Aljarafe, Morón de la Frontera, Los Palacios y Villafranca, Palomares del Río, La Puebla del Río, La Rinconada, Salteras, San Juan de Aznalfarache, Santiponce, Sevilla, Tomares, Utrera y Valencina de la Concepción.