

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Orden de 17 de junio de 2025, por la que se dispone la publicación de la Orden de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve aprobar definitivamente de manera parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, junto a su normativa urbanística.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispuso mediante Orden de 27 de junio de 2024, aprobar definitivamente de manera parcial conforme al artículo 33.2.c) de la LOUA la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado «F) Conclusiones» del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 24 de junio de 2024.

2. En cumplimiento de dicha orden, el Pleno del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción acordó en sesión de 12 de diciembre de 2024, tomar conocimiento del «documento de corrección de deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones, según Orden de fecha 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la aprobación definitiva, de manera parcial, de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción».

3. Esta Dirección General, mediante Resolución de 21 de abril de 2025, ha tomado conocimiento del documento técnico subsanado sometido a toma de conocimiento del Pleno en sesión de 12 de diciembre de 2024, teniendo por subsanadas, a la vista del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de esta Dirección General de 15 de abril de 2025, las deficiencias señaladas en el apartado primero de la Orden de 27 de junio de 2024.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

5. De conformidad con el artículo 14 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 8 de mayo de 2025 la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz ha inscrito y depositado el presente instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10462 en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro de Registro de La Línea de la Concepción de la Unidad Registral de Cádiz.

Según el artículo 21 del citado decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

6. Según determina la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la

00322424

Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de dicha ley, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 de la citada disposición, y a efectos de su aprobación, se atenderán las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la Propuesta de 3 de junio de 2025 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Orden de 27 de junio de 2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, como Anexo I, junto a la normativa urbanística del citado instrumento como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:

(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Cádiz.

Sevilla, 17 de junio de 2025

ROCÍO DÍAZ JIMÉNEZ

Consejera de Fomento, Articulación del Territorio
y Vivienda

ANEXO I

ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

ANTECEDENTES

Primero.- El planeamiento general actualmente vigente en el municipio de La Línea es el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), aprobado definitivamente de manera parcial por Resolución de la Consejería de Política Territorial de 8 de marzo de 1985 (BOP de Cádiz n.º 147, de 28/06/1985). Posteriormente, mediante resoluciones del citado órgano de 27 de noviembre de 1987 y 4 de agosto de 1989, se aprobó el documento de cumplimiento (BOJA n.º 75, de 23/09/1989). Finalmente, mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 27/07/1993, se aprobó el texto refundido del PGOU (BOJA n.º 88, de 12/08/1993).

La Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA fue aprobada por el Pleno municipal con fecha 2 de abril de 2009, de conformidad con la Disposición Transitoria 2ª de la citada Ley y 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, publicándose sus normas urbanísticas en el BOP de Cádiz n.º 158, de 18/08/2009.

Segundo.- Con fecha de 2 de febrero de 2024, ha tenido entrada en la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana documentación técnica y administrativa relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, tras su aprobación provisional por el Pleno en sesión de 19 de mayo de 2023, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Analizado el expediente por parte del Servicio de Planeamiento Urbanístico, se le comunicó al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción que con la citada fecha de 2 de febrero de 2024 se considera el mismo completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la revisión, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y disposición transitoria quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la citada ley, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), dado que el procedimiento relativo a la revisión del PGOU de La Línea de la Concepción fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, pudiendo continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, el régimen de competencias y las disposiciones establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma; sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la citada LISTA, sobre que dicha ley es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor.

Segundo.- La persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B. a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 10.1 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y el artículo 1 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero.- El expediente se tramita como revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la Línea de la Concepción, de conformidad con el artículo 37 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Del expediente administrativo se deriva el cumplimiento de los trámites de aprobación inicial, información pública, solicitud de informes preceptivos, aprobación provisional mediante acuerdos del Pleno del Ayuntamiento en sesiones de 14 de enero de 2021, 8 de septiembre de 2022 y 19 de mayo de 2023, pronunciándose dichos acuerdos sobre la no sustancialidad de los cambios realizados, de conformidad con el artículo 32.1.3ª) de la LOUA; verificación tras la aprobación provisional de los informes emitidos tras la fase de aprobación inicial y emisión de la Declaración Ambiental Estratégica Final con fecha de 26 de diciembre de 2023.

Cuarto.- Con fecha de 24 de junio de 2024, el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana emitió informe favorable al documento de revisión del PGOU de La Línea de la Concepción, por adecuarse, con carácter general, a la normativa urbanística y sectorial de aplicación, a excepción de una serie de determinaciones del citado instrumento, que informa desfavorablemente por contener deficiencias sustanciales a subsanar; respecto a las primeras, se deben realizar no obstante una serie de subsanaciones que afectan a ciertas determinaciones del Plan incluidas en la memoria de ordenación, las normas urbanísticas, fichas urbanísticas y planos.

Quinto.- En base a dicho informe, con fecha de 24 de junio de 2024, la citada Dirección General ha propuesto la aprobación definitiva parcial de la modificación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias técnicas señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, suspendiendo aquellas determinaciones que presentan deficiencias sustanciales a subsanar.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana,

SE DISPONE

Primero.- Aprobar definitivamente de manera parcial conforme al artículo 33.2.c) de la LOUA la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de La Línea de la Concepción, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado "F) Conclusiones" del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 24 de junio de 2024.

Segundo.- Suspender, conforme al artículo 33.2.d) de la LOUA la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones, por la existencia de deficiencias sustanciales a subsanar:

1. La Sección 9 “Condiciones particulares del uso dotacional comercial”, del Capítulo 6, del Título IV de las normas urbanísticas, por no ser conforme la regulación del uso dotacional comercial con la definición y clasificación del uso dotacional establecida en el artículo 4.6.2 de las citadas normas urbanísticas.
2. Los Planes Especiales de Reurbanización (PERU) en suelo urbano consolidado y su regulación establecida en el artículo 3.2.7 de las normas urbanísticas, por no estar justificada su consideración como planes especiales en suelo urbano consolidado, diferenciada de los ámbitos de suelo urbano no consolidado remitidos a actuaciones de reforma interior.
3. La ordenación detallada de las áreas de reforma interior (ARI), por considerarse incompleta de conformidad con los artículos 10.2.A.a) y 17.8 de la LOUA.
4. La calificación como sistema general terciario-comercial de los ámbitos SGTC-03 “Carrefour” y SGTC-04 “Correos”, por no quedar motivado el carácter dotacional de estos espacios y la diferencia entre el uso asignado y el uso comercial incluido en el uso global terciario, regulado en el artículo 4.4.2 de las normas urbanísticas.
5. Los artículos 27, 28, 29.3 y 30 de las normas urbanísticas del Inventario de Asentamientos Urbanísticos, por ser disconformes con el artículo 16.2 del decreto 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículo 176.2 de la LISTA), al habilitar el alcance de la condición de suelo urbano consolidado sin que se haya producido la efectiva incorporación de la edificación irregular a la ordenación urbanística.

Tercero.- La presente orden se notificará al Ayuntamiento de La Línea de la Concepción. Dicho Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que consten exclusivamente las correcciones de las deficiencias señaladas en el apartado “F) Conclusiones” del informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de 24 de junio de 2024; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento y, una vez verificada la subsanación de aquellas deficiencias derivadas de los informes sectoriales emitidos por parte de los órganos que los emitieron, se presentará ante la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, que resolverá sobre la corrección de las citadas deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Cuarto.- Respecto de las determinaciones suspendidas, el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción deberá elaborar un documento que levante total o parcialmente dichas suspensiones. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento y solicitar su aprobación definitiva a esta Consejería de acuerdo con el artículo 31.2.B.a) de la LOUA.

Contra la presente orden que pone fin a la vía administrativa cabe interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, de conformidad con los artículos 112.1, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 20.4 del Decreto 36/2014, o recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme a lo establecido en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

Rocío Díaz Jiménez
CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

00322424

ANEXO II
NORMAS URBANÍSTICAS
I. ARTICULADO DOCUMENTO "C" DE NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1. - OBJETO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.1.1. Objeto, naturaleza jurídica y ámbito de aplicación del Plan General(E)

Artículo 1.1.2. Finalidad del Plan General(E)

Artículo 1.1.3. Entrada en vigor y Vigencia del Plan General(E)

Artículo 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan General(E)

Artículo 1.1.5. Innovación del Plan General(E)

Artículo 1.1.6. Revisión del Plan General(E)

Artículo 1.1.7. Modificación del Plan General(E)

Artículo 1.1.8. Situaciones de Fuera de Ordenación

Artículo 1.1.9. Fuera de Ordenación absoluta

Artículo 1.1.10. Fuera de Ordenación relativa

CAPÍTULO 2. - CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Documentación del Plan General(E)

Artículo 1.2.2. Criterios de interpretación del contenido del Plan General(E)

Artículo 1.2.3. Carácter de las determinaciones del Plan General (E)

Artículo 1.2.4. Determinaciones de la Ordenación Estructural(E)

Artículo 1.2.5.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada(E)

CAPÍTULO 3. - PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.3.1. Principio de Publicidad del Planeamiento(E)

Artículo 1.3.2. Información Urbanística(E)

Artículo 1.3.3. Consulta directa del planeamiento(P)

Artículo 1.3.4. Consultas urbanísticas previas(P)

Artículo 1.3.5. Informes urbanísticos(P)

Artículo 1.3.6. Cédulas urbanísticas(P)

Artículo 1.3.7. Registro Público (P)

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo(E)

Artículo 2.1.2. Derechos de la propiedad del suelo(E)

Artículo 2.1.3. Deberes de la propiedad del suelo(E)

Artículo 2.1.4. Deber de edificación de la propiedad(E)

Artículo 2.1.5. Contenido del deber de conservación de la propiedad(P)

Artículo 2.1.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato (P)

- Artículo 2.1.7. Deber de rehabilitación de la propiedad(P)
CAPÍTULO 2. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO
Artículo 2.2.1. Régimen urbanístico del suelo y de la propiedad(E)
Artículo 2.2.2. Clasificación del suelo(E)
Artículo 2.2.3. Calificación del suelo(E)
Artículo 2.2.4. Principio de Equidistribución(E)
Artículo 2.2.5. Áreas de reparto(E)
Artículo 2.2.6. Unidades de Ejecución(E)
Artículo 2.2.7.- Edificabilidades Globales y niveles de densidades (E)
Artículo 2.2.8. Aprovechamiento Urbanístico(E)
Artículo 2.2.9. Cálculo del Aprovechamiento Medio(E)
Artículo 2.2.10. Coeficientes de Homogeneización(E)
Artículo 2.2.11. Transferencias y reservas de aprovechamiento(E)
Artículo 2.2.12. Compensaciones monetarias sustitutivas(P)
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO
SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
Artículo 2.3.1. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado(E)
Artículo 2.3.2. Condiciones de edificación en el suelo urbano consolidado(E)
Artículo 2.3.3. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado(E)
Artículo 2.3.4. Parcelas en suelo urbano con destino a usos públicos(P)
Artículo 2.3.5. Media dotacional de las zonas homogéneas del suelo urbano Consolidado(E)
SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Artículo 2.3.6. Régimen general del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado(E)
Artículo 2.3.7. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior (E)
Artículo 2.3.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto(E)
Artículo 2.3.9. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Áreas de Reparto(P)
Artículo 2.3.10. La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado(P)
Artículo 2.3.11. Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano No Consolidado(P)
Artículo 2.3.12.- Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado(P)
Artículo 2.3.13. Relación de ámbitos en suelo urbano no consolidado(E)
CAPÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE
SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE
Artículo 2.4.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado(E)
Artículo 2.4.2. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado(E)
Artículo 2.4.3. Cesiones y reservas en el Suelo Urbanizable Ordenado(E)
Artículo 2.4.4. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado(E)
SECCIÓN 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- Artículo 2.4.5. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (E)
Artículo 2.4.6. Cesiones y reservas en el Suelo Urbanizable Sectorizado (E)
Artículo 2.4.7. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado (E)
SECCIÓN 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Artículo 2.4.8. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado(E)
Artículo 2.4.9. Condiciones generales para la sectorización(E)
Artículo 2.4.10. Facultades de los propietarios de Suelo Urbanizable No Sectorizado (E)
Artículo 2.4.11. Acuerdo municipal de formulación de los Planes de Sectorización(P)
Artículo 2.4.12. Condiciones específicas de sectorización (P)
CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS
Artículo 2.5.1. Delimitación y limitaciones(E)
Artículo 2.5.2 Categorías de suelo no urbanizable (E)
Artículo 2.5.3 Categorías los Suelos No Urbanizables de especial protección por legislación específica (E)
Artículo 2.5.4 Categorías los Suelos No Urbanizables de especial protección por planificación territorial (E)
Artículo 2.5.5 Ámbitos clasificados como Suelos No Urbanizables de carácter natural (E)
SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 2.5.6 Condiciones del planeamiento y tramitación de actuaciones (E)
Artículo 2.5.7 Condiciones generales de protección ambiental (E)
Artículo 2.5.8. Compatibilidad del Plan General con otras legislaciones(E)
SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 2.5.9. Objetivos, condiciones generales y clases de uso (E)
Artículo 2.5.10 Condiciones generales de los usos (P)
SECCIÓN 4. ACTUACIONES ADMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 2.5.11. Actuaciones de interés Público (P)
Artículo 2.5.12. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos (P)
Artículo 2.5.13. Actuaciones de carácter turístico recreativo (P)
Artículo 2.5.14. Construcciones y edificaciones públicas singulares (P)
Artículo 2.5.15. Actuaciones de carácter infraestructural (P)
Artículo 2.5.16. Construcciones residenciales aisladas (P)
Artículo 2.5.17. Otras instalaciones(P)
SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 2.5.18 Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público (P)
Artículo 2.5.19 Condiciones particulares para los alojamientos turísticos(P)
Artículo 2.5.20. Condiciones para la instalación de Infraestructuras (E)
Artículo 2.5.21 Condiciones adicionales de las instalaciones de infraestructura energética.(P)
Artículo 2.5.22. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (P)
Artículo 2.5.23. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar (P)
Artículo 2.5.24. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras(P)

- Artículo 2.5.25. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social(P)
- Artículo 2.5.26. Condiciones estéticas y paisajísticas(P)
- Artículo 2.5.27. Vallados y cierres de fincas (P)
- SECCIÓN 6. REGULACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**
- Artículo 2.5.28. Marco legal y determinaciones de edificaciones existentes(P)
- SECCIÓN 7. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL**
- Artículo 2.5.29. Usos y actuaciones permitidos en el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (P)
- SECCIÓN 8. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**
- Artículo 2.5.30. Régimen de usos del Dominio Público Marítimo Terrestre(E)
- Artículo 2.5.31 Régimen de usos del Dominio Publico Hidráulico (E)
- Artículo 2.5.32 Régimen de usos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación de vías pecuarias (E)
- Artículo 2.5.33 Régimen de los usos del suelo No Urbanizable de especial protección por carreteras
- Artículo 2.5.35. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por pertenecer al Patrimonio Histórico Artístico(E)
- Artículo 2.5.36. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial(E)
- SECCIÓN 3. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**
- Artículo 2.5.37. Parcelación urbanística(E)
- Artículo 2.5.38. Parcelación rustica y segregación de fincas(P)
- SECCIÓN 4. HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS**
- Artículo 2.5.39. Identificación y delimitación de los Hábitat Rural Diseminado (E)
- Artículo 2.5.40. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos (E)
- Artículo 2.5.41 Regulación de caminos (P)
- CAPÍTULO 6.- AFECIONES JURÍDICO - ADMINISTRATIVAS**
- Artículo 2.5.42. Definición y categorías(E)
- Artículo 2.5.43. Zonas de Influencia Forestal y Zonas Incendiadas (E)
- SECCIÓN 1. SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES**
- Artículo 2.5.44. Limitaciones y Servidumbres(E)
- Artículo 2.5.45 Servidumbre de carreteras (E)
- Artículo 2.5.46 Servidumbre de pasillos eléctricos (E)
- Artículo 2.5.47 Servidumbre de Infraestructuras Básicas (E)
- Artículo 2.5.48 Servidumbre de depuradoras (E)
- Artículo 2.5.49 Servidumbre ferroviaria (E)
- Artículo 2.5.50 Servidumbre acústica (E)
- Artículo 2.5.51. Servidumbre de cauces públicos (E)
- Artículo 2.5.52. Servidumbre de costas (E)
- TÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**
- CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**
- Artículo 3.1.1. Normas generales de la Actividad Urbanística(P)
- Artículo 3.1.2. Órganos Actuantes(P)

- Artículo 3.1.3. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan(P)
Artículo 3.1.4. Iniciativa en la redacción(P)
CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 3.2.1. Criterios de Ordenación(P)
Artículo 3.2.2. Clasificación de los Instrumentos de Ordenación(P)
Artículo 3.2.3. Plazos de presentación(P)
SECCIÓN 2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE COMPLEMENTO DE PLAN GENERAL
Artículo 3.2.4. Planes de Sectorización(E)
SECCIÓN 3. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
Artículo 3.2.5. Planes Parciales(P)
Artículo 3.2.6. Planes Especiales(P)
Artículo 3.2.7. Planes Especiales de Reurbanización (PERU)(P)
SECCIÓN 4. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y REGULACIÓN DETALLADA O COMPLEMENTARIA
Artículo 3.2.8. Estudios de Detalle (P)
Artículo 3.2.9. Ordenanzas Municipales (P)
Artículo 3.2.10. Expediente de alineaciones y rasantes (E)
Artículo 3.2.11. Estudios previos (P)
CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 3.3.1. Clasificación de los Instrumentos de gestión (E)
Artículo 3.3.2. Elección del Sistema de Actuación(E)
SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS GESTIÓN SISTEMÁTICA
Artículo 3.3.3. Sistema de Expropiación (E)
Artículo 3.3.4. Sistema de Cooperación (E)
Artículo 3.3.5. Sistema de Compensación(E)
SECCIÓN 3. GESTIÓN ASISTEMÁTICA
Artículo 3.3.6. Actuaciones No Integradas en unidades de ejecución(E)
Artículo 3.3.7. Ocupación directa(E)
Artículo 3.3.8. Contribuciones especiales(E)
SECCIÓN 4. CONVENIOS URBANÍSTICOS
Artículo 3.3.9. Régimen General de los Convenios Urbanísticos(E)
Artículo 3.3.10. Convenios Urbanísticos de Planeamiento(E)
CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL (PROYECTOS TÉCNICOS)
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 3.4.1. Ejecución del planeamiento(P)
Artículo 3.4.2. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU (P)
SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS EJECUCIÓN MATERIAL. PROYECTOS TÉCNICOS
Artículo 3.4.3. Proyectos técnicos(P)
Artículo 3.4.4. Proyectos de Obras de Urbanización(P)

- Artículo 3.4.5. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (P)
Artículo 3.4.6. Proyectos de Obras de Edificación (P)
Artículo 3.4.7. Proyectos de Obras Menores (P)
Artículo 3.4.8. Proyectos de demolición (P)
Artículo 3.4.9. Proyectos de Implantación de Actividades (P)
Artículo 3.4.10. Proyectos de parcelación (P)
Artículo 3.4.11. Proyectos de grúas torre (P)
Artículo 3.4.12. Proyectos para la colocación de carteles y elementos publicitarios (P)
CAPITULO 5.- INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN
Artículo 3.5.1. Los instrumentos de protección y sus clases (E)
CAPITULO 6.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS URBANÍSTICAS
Artículo 3.6.1. Objeto, alcance y tipología de las licencias las urbanísticas (P)
Artículo 3.6.2. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas (P)
Artículo 3.6.3. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas (P)
SECCIÓN 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE LICENCIA
Artículo 3.6.4. Contenido General de las solicitudes de Licencia (P)
Artículo 3.6.5. Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras (P)
Artículo 3.6.6. Documentación específica de licencias para obra de edificación (P)
Artículo 3.6.7. Documentación específica de las licencias de demolición (P)
Artículo 3.6.8. Documentación específica de las licencias de modificación de usos (P)
Artículo 3.6.9. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (P)
Artículo 3.6.10. Documentación específica de las licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico (P)
Artículo 3.6.11. Licencia en Ocupación o Utilización (P)
Artículo 3.6.12. Licencia de parcelación (P)
Artículo 3.6.13. Licencia de obras de urbanización (P)
Artículo 3.6.14. Licencia de apertura (P)
Artículo 3.6.15. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)
Artículo 3.6.16. Licencia en suelos no urbanizables (P)
TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LOS USOS
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS
Artículo 4.1.1. Objeto y Aplicación de las normas reguladoras de los usos
Artículo 4.1.2. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo
Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos del suelo y la edificación en el suelo urbano y urbanizable
Artículo 4.1.4. Regulación de los Usos
Artículo 4.1.5.- Condiciones generales para todos los usos
CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL
Artículo 4.2.1.- Vivienda
Artículo 4.2.2. Condiciones particulares del uso de vivienda
Artículo 4.2.3 Residencia Colectiva

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 4.3.1 Uso industrial Primera Categoría- Talleres

Artículo 4.3.2 Uso industrial Segunda Categoría

Artículo 4.3.3 Uso industrial Tercera Categoría

Artículo 4.3.4 Uso industrial Cuarta Categoría

Artículo 4.3.5 Condiciones generales del uso industria

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 4.4.1. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos

Artículo 4.4.2.- Uso Comercial

Artículo 4.4.3 Uso Almacén Minorista

Artículo 4.4.4 Uso de Ocio

Artículo 4.4.5 Uso Recreativo

Artículo 4.4.6 Uso Oficinas y Despachos Profesionales

CAPITULO 5. USO TURÍSTICO

Artículo 4.5. 1 Uso turístico recreativo

Artículo 4.5. 2 Uso hotelero

CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL**SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL**

Artículo 4.6.1. Aplicación

Artículo 4.6.2. Definición y clasificación de los Usos Dotacionales

Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional

SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

Artículo 4.6.4 Sistemas Generales y Sistemas Locales

Artículo 4.6.5. Sistemas Generales

Artículo 4.6.6. Regulación de los Sistemas Generales

Artículo 4.6.7 La obtención de los suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.6.8. Ejecución de los Sistemas Generales

Artículo 4.6.9. Sistemas Locales

Artículo 4.6.10 La obtención de los suelos para Sistemas Locales

SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.6.11. Categorías del uso dotacional espacios libres

Artículo 4.6.12. Alcance de la calificación de espacio libre y compatibilidad de usos

Artículo 4.6.13 Tratamiento de los espacios libres

Artículo 4.6.14. Condiciones particulares de los espacios libres de carácter local

Artículo 4.6.15. Condiciones particulares de los espacios libres de Sistema General

SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DEPORTIVO

Artículo 4.6.16. Alcance y Categorías del uso deportivo

Artículo 4.6.17. Regulación de las parcelas calificadas con uso deportivo

SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE OTROS USOS DOTACIONALES

Artículo 4.6.18. Condiciones de la edificación (P)

- Artículo 4.6.19. Compatibilidad de usos (P)
Artículo 4.6.20. Regulación
Artículo 4.6.21. Condiciones de desarrollo (P)
Artículo 4.6.22. Condiciones de ejecución (P)
Artículo 4.6.23. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (P)
Artículo 4.6.24. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (P)
Artículo 4.6.25. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (E)
Artículo 4.6.26. Condiciones particulares de la red de gas (E)
Artículo 4.6.27. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones (E)
Artículo 4.6.28. Condiciones particulares para los residuos sólidos (E)
Artículo 4.6.29. Otros servicios infraestructurales
SECCIÓN 7 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL COMUNICACIONES
Artículo 4.6.30. Condiciones particulares red viaria (E)
Artículo 4.6.31. Definición y clasificación de las Vías públicas (E)
Artículo 4.6.32. Usos compatibles y autorizables
Artículo 4.6.33. Condiciones generales de diseño
Artículo 4.6.34. Sistema General Portuario
Artículo 4.6.35. Sistema General de Estaciones de autobuses
SECCIÓN 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO
Artículo 4.6.36 Uso Aparcamiento
SECCIÓN 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL COMERCIAL
Artículo 4.6.37 Uso dotacional comercial (SGTC-01, SGTC-02 y SGTC-04)
Artículo 4.6.38 Uso dotacional comercial (SGTC-03)
TÍTULO V.- NORMAS DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 5.1.1. Aplicación de las Normas de Urbanización(P)
Artículo 5.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias(P)
Artículo 5.1.3. Contenido en las obras de urbanización(P)
Artículo 5.1.4. Régimen de tramitación de los Proyectos de Urbanización (P)
Artículo 5.1.5. Documentación y contenido del Proyecto de Urbanización o de Obras(P)
Artículo 5.1.6. Ejecución de las obras de urbanización(P)
Artículo 5.1.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos(P)
Artículo 5.1.8. Recepción de las obras de urbanización, dotación de infraestructuras e instalaciones (P)
Artículo 5.1.9. Permisos y autorizaciones administrativas (P)
Artículo 5.1.10. La urbanización y edificación simultáneas (P)
Artículo 5.1.11. Normas Mínimas de Urbanización (P)
Artículo 5.1.12. Criterios paisajísticos para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas (P)
CAPÍTULO 2.- URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA
Artículo 5.2.1. Clasificación de la red viaria(E)

- Artículo 5.2.2. Condiciones generales de diseño del viario urbano(P)
Artículo 5.2.3. Trazado en Planta y Alzado(P)
Artículo 5.2.4. Sección Transversal(P)
Artículo 5.2.5. Vías para bicicletas(P)
Artículo 5.2.6. Características de las Sendas Públicas para Peatones(P)
Artículo 5.2.7. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes(P)
Artículo 5.2.8. Plantaciones de arbolado y jardinerías(P)
Artículo 5.2.9. Pavimentación de las Vías Públicas(P)
Artículo 5.2.10. Calles de circulación compartida(P)
Artículo 5.2.11. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General(P)
- CAPÍTULO 3.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS**
- Artículo 5.3.1. Disposición general sobre dimensionamiento de redes(P)
- SECCIÓN 1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**
- Artículo 5.3.2. Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable(P)
Artículo 5.3.3. Evaluación de necesidades(P)
Artículo 5.3.4. Diseño de la red de distribución de agua(P)
Artículo 5.3.5. Cálculo de las redes(P)
Artículo 5.3.6. Las condiciones de potabilidad(P)
Artículo 5.3.7. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales(P)
- SECCIÓN 2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES**
- Artículo 5.3.8. Características básicas de las redes de aguas residuales y pluviales(P)
Artículo 5.3.9. Cálculo de redes de aguas residuales y pluviales(P)
Artículo 5.3.10. Condiciones de las instalaciones de las redes de aguas pluviales y residuales en los proyectos de edificación(P)
- SECCIÓN 3ª. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO PÚBLICO**
- Artículo 5.3.11. Características básicas de la red de energía eléctrica (P)
Artículo 5.3.12. Centros de transformación (P)
Artículo 5.3.13. Instalaciones de Alumbrado Público (P)
Artículo 5.3.14. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras (P)
- TÍTULO VI.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**
- CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**
- Artículo 6.1.1. Aplicación de las Normas Generales de Edificación (P)
Artículo 6.1.2. Tipos de obra de edificación (P)
Artículo 6.1.3. Ejecución de las obras de edificación (E)
Artículo 6.1.4. Cesiones obligatorias (E)
Artículo 6.1.5 Deber de conservación y rehabilitación (P)
Artículo 6.1.6. Procedimiento de Declaración de ruina
Artículo 6.1.7. Vallados y muros de contención
Artículo 6.1.8. Ordenanzas de edificación

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 6.2.1. Terreno natural
- Artículo 6.2.2. Parcela y Solar
- Artículo 6.2.3. Techo edificable
- Artículo 6.2.4. Índice de Edificabilidad
- Artículo 6.2.5. Ocupación de parcela
- Artículo 6.2.6. Alineaciones, Línea de Fachada y Ancho de vial
- Artículo 6.2.7. Altura reguladora máxima y número de plantas
- Artículo 6.2.8. Criterios de medición de alturas y de establecimiento de la cota de referencia
- Artículo 6.2.9. Medianería
- Artículo 6.2.10. Manzana
- Artículo 6.2.11. Profundidad edificable y Retranqueos
- Artículo 6.2.12. Cuerpos Salientes y Elementos Salientes
- Artículo 6.2.13. Separación mínima a linderos
- Artículo 6.2.14. Elementos técnicos de las instalaciones y Construcciones auxiliares

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS**Artículo 6.3.1. Definición y aplicación****SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD**

- Artículo 6.3.2. Calidad de las construcciones
- Artículo 6.3.3. Aislamiento y protección contra la humedad

SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

- Artículo 6.3.4. Local
- Artículo 6.3.5. Local exterior
- Artículo 6.3.6. Pieza habitable
- Artículo 6.3.7. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LAS EDIFICACIONES

- Artículo 6.3.8. Patios de luces
- Artículo 6.3.9. Pozos de ventilación

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 6.4.1. Definición y aplicación****SECCIÓN 1. INSTALACIONES**

- Artículo 6.4.2. Dotación de agua potable
- Artículo 6.4.3. Red de saneamiento
- Artículo 6.4.4. Dotación de energía eléctrica
- Artículo 6.4.5. Evacuación de humos
- Artículo 6.4.6. Evacuación de residuos sólidos
- Artículo 6.4.7. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire
- Artículo 6.4.8. Instalaciones de telecomunicaciones, radio y televisión
- Artículo 6.4.9. Servicios postales
- Artículo 6.4.10. Aparatos elevadores

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**SECCIÓN 1. ZONA DE “CENTRO URBANO” (C.U.) (O.10)**

Artículo 6.5.1. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.2. Condiciones de uso

Artículo 6.5.3. Condiciones de edificación

SECCIÓN 2. ZONA DE “TRADICIONAL POPULAR” (O.11)

Artículo 6.5.4. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.5. Condiciones de uso

Artículo 6.5.6. Parámetros de edificación

SECCIÓN 3. ZONA DE “EDIFICACIÓN CONSOLIDADA” (O.12)

Artículo 6.5.7. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.8. Condiciones de uso

Artículo 6.5.9. Parámetros de edificación

SECCIÓN 4. ZONA DE “PLURIFAMILIAR AISLADA” (P.A.) (O.13)

Artículo 6.5.10. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.11. Condiciones de uso

Artículo 6.5.12. Definición de subzonas

Artículo 6.5.13. Parámetros de edificación

SECCIÓN 5. ZONA DE “PLANEAMIENTO HEREDADO” (P.H.) (O.14)

Artículo 6.5.14. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.15. Condiciones de uso

Artículo 6.5.16. Subzonas

Artículo 6.5.17. Condiciones de edificación

SECCIÓN 6. ZONA DE POLÍGONOS INDUSTRIALES (I) (O.15)

Artículo 6.5.18. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.19. Condiciones de uso

Artículo 6.5.20. Subzonas

Artículo 6.5.21. Condiciones de edificación

SECCIÓN 7. ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA (E.AS) (O.16)

Artículo 6.5.22. Definiciones y objetivos

Artículo 6.5.23. Subzonas

Artículo 6.5.24. Condiciones de uso

Artículo 6.5.25. Condiciones de edificación

SECCIÓN 8. ZONA HOTELERA COMERCIAL MAR DE PONIENTE (HC) (O.17.1)

Art. 6.5.26 Definiciones y objetivo

Art. 6.5.27. Condiciones de Uso

Art. 6.5.28 Parámetros de edificación

SECCIÓN 9. ZONA RESIDENCIAL ROSALES GIBRALTAR (Ordenanza 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7.y 17.8) y Zona de la antigua Unidad Urbanística Integrada 09B.01 “Cañada Real” (17.9, 17.10, 17.11, 17.12 y 17.13)

Art. 6.5.29 Definiciones y objetivo

Art 6.5.30 Parámetros de edificación

SECCIÓN 10. CONDICIONES PARTICULARES ZONA COMERCIAL CALLE JARDINES

Artículo 6.5.31 Condiciones de edificación

SECCIÓN 11. CONDICIONES PARTICULARES ZONA ORDENACIÓN ABIERTA

Art. 6.5.32 Definiciones y objetivo

Artículo 6.5.33 Condiciones de edificación

TÍTULO VII.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Instrumentos de intervención municipal en política de suelo y vivienda(P)

CAPÍTULO 2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Artículo 7.2.1.- Bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo(P)

Artículo 7.2.2. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo(P)

Artículo 7.2.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo(P)

Artículo 7.2.4. Zonas para la delimitación de Áreas de tanteo y retracto(P)

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 7.3.1. Determinaciones sobre vivienda protegida (E)

Artículo 7.3.2. Nulidad e Infracciones por cambio de uso en viviendas protegidas (P)

Artículo 7.3.3. Ubicación y características de las parcelas destinadas a vivienda protegida (P)

Artículo 7.3.4. Edificación de parcelas destinada a Vivienda Protegida(P)

Artículo 7.3.5. Reserva mínima de Vivienda Protegida: Cómputo y Fomento de iniciativas para incrementarla(P)

Artículo 7.3.6. Plan Municipal de Vivienda y Suelo(E)

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 8.1.1. Aplicación(E)

Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación(P)

CAPITULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 8.2.1. Régimen de las medidas de protección del Medio Ambiente(E)

Artículo 8.2.2. Residuos sólidos (P)

Artículo 8.2.3. Condiciones de los Vertidos líquidos(P)

Artículo 8.2.4. Condiciones de los Vertidos gaseosos y calidad del aire(P)

Artículo 8.2.5. Condiciones de diseño medioambiental(P)

Artículo 8.2.6. Obligación de restitución medioambiental (E)

CAPITULO 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

Artículo 8.3.1. Protección de la Contaminación acústica y vibratoria(E)

Artículo 8.3.2. Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica(E)

Artículo 8.3.3. Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica (E)

Artículo 8.3.4 Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica (E)

Artículo 8.3.5. Valoración del Cumplimiento de los OCA (E)

Artículo 8.3.6. Zonas de Protección Acústica Especial (E)

Artículo 8.3.7. Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción (E)

Artículo 8.3.8. Planes de acción (E)

Artículo 8.3.9. Zonas de Situación Acústica Especial (E)

Artículo 8.3.10. Zonificación Acústica y Edificaciones (E)

Artículo 8.3.11. Emisores acústicos y zonas de conflicto (E)

CAPITULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

SECCIÓN 1. COSTAS

Artículo 8.4.2 Ordenación y actuaciones urbanísticas junto al DPMT (E)

SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 8.4.3. Cauces, riberas y márgenes (E)

Artículo 8.4.4. Protección de los cauces públicos (P)

Artículo 8.4.5. Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente (P)

Artículo 8.4.6. Ordenación y usos en zonas inundables (P)

Artículo 8.4.7. Protección de los recursos hídricos (P)

SECCIÓN 3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 8.4.8. Protección de masas forestales (P)

Artículo 8.4.9. Protección general de la vegetación (P)

Artículo 8.4.10.- Protección de los árboles (P)

Artículo 8.4.11. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico (P)

Artículo 8.4.12. Tala y poda de la vegetación (P)

Artículo 8.4.13. Normas generales de protección de la vegetación (P)

SECCIÓN 4. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO

Artículo 8.4.15. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna (P)

Artículo 8.4.16. Protección de la Fauna (P)

Artículo 8.4.17. Protección del Paisaje (P)

Artículo 8.4.18. Protección del suelo (E)

Artículo 8.4.19. Actividades extractivas y vertidos (P)

CAPITULO 5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

SECCIÓN 1 PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES

Artículo 8.5.1. Prevención de avenidas e inundaciones(E)

SECCIÓN 2 PREVENCIÓN DE RIESGOS GEOTECNICOS

Artículo 8.5.2. Prevención de riesgos naturales del terreno(E)

Artículo 8.5.3. Taludes, terraplenes y plataformas(E)

SECCIÓN 3. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO

Artículo 8.5.4. Protección contra incendios(E)

Artículo 8.5.5 Planes de Autoprotección (P)

Artículo 8.5.6 Tramitación de los Planes de Autoprotección

CAPITULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 8.6.1. Definición (P)

Artículo 8.6.2. Regulación de la publicidad (P)

Artículo 8.6.3. Terrenos no edificados (P)

- Artículo 8.6.4. Seguridad y decoro público en los edificios (P)
- Artículo 8.6.5. Instalaciones en la vía pública (P)
- Artículo 8.6.6. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno (P)
- Artículo 8.6.7. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado (P)
- Artículo 8.6.8. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares (P)
- Artículo 8.6.9. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano (P)
- Artículo 8.6.10. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano (P)
- CAPITULO 7. MEDIDAS INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS**
- Artículo 8.7.1. Definición y objetivos (P)
- Artículo 8.7.2. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio (P)
- Artículo 8.7.3. Criterios de sostenibilidad, diseño y planificación (P)
- Artículo 8.7.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo (P)
- Artículo 8.7.5. Medidas de protección, prevención y evaluación ambiental (P)
- Artículo 8.7.6. Calificación ambiental (P)
- Artículo 8.7.7. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental (P)
- Artículo 8.7.8. Estudio de Inserción Paisajística (P)
- Artículo 8.7.9. Obligación de restitución medioambiental (P)
- CAPITULO 8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**
- Artículo 8.8.1. La protección arqueológica (E)
- Artículo 8.8.2. Marco Legal en materia de Protección del Patrimonio (E)
- Artículo 8.8.3. Medidas adoptadas por el Plan General para la Protección del Patrimonio Histórico (E)
- Artículo 8.8.4. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal (E)
- CAPITULO 9. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA SALUD**
- Artículo 8.9.1. Medidas compensatorias en los nuevos desarrollos (P)
- Artículo 8.9.2. Contaminación atmosférica (P)
- Artículo 8.9.3. Actividades contaminantes (P)
- Artículo 8.9.4. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)

ANEXO I**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposición transitoria primera. Aplicación del PGOU tras su entrada en vigor.

Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación

Disposición transitoria cuarta. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio

Disposición transitoria quinta. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral.

FICHAS DE DETERMINACIONES

- AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS
- SISTEMAS GENERALES
- SISTEMAS LOCALES
- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO (AA)
- SUELO URBANO CONSOLIDADO. ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO (APA)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES (SUNC)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR(ARI)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON PLANEAMIENTO APROBADO (ARIPA)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)
- FICHAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)
- FICHAS SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL**CAPÍTULO 1. - OBJETO DEL PLAN GENERAL****Artículo 1.1.1. Objeto, naturaleza jurídica y ámbito de aplicación del Plan General(E)**

El objeto del presente Plan General es establecer la ordenación urbanística del término municipal de La Línea de la Concepción, así como organizar su gestión y ejecución, de conformidad con lo dispuesto en la legislación básica estatal y autonómica en vigor en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como aquellas determinaciones de aplicación directa o vinculantes en cuanto a sus fines contenidas en el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.

1. Este Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la normativa de la vigente legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.
2. El ámbito de aplicación del presente Plan General es coincidente con la totalidad del término municipal de La Línea de la Concepción.

Artículo 1.1.2. Finalidad del Plan General(E)

La finalidad del presente Plan General de Ordenación Urbanística es promover, de acuerdo con el principio de desarrollo sostenible, las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los Art. 14, 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, los Art. 14 y 10.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Art. 2 de la Ley del Suelo del Estado, y de conformidad con lo establecido en la legislación autonómica respecto de las actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística, propiciando el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos del desarrollo de la ciudad con la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre la ciudadanía, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, todo ello dentro de un concreto modelo global de estructura general para el futuro de la ciudad de La Línea.

Artículo 1.1.3. Entrada en vigor y Vigencia del Plan General(E)

1. El Plan General entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía en la forma prevista en el art. 70.2. de la Ley 1/1985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1999 de 30 de diciembre y transcurrido el plazo previsto en el Artículo 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. El Plan General tendrá vigencia indefinida, hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por algún otro instrumento de ordenación urbanística. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.
3. El Ayuntamiento comprobará cada dos años el cumplimiento de la ejecución del Plan, ajustando las determinaciones de programación y la prioridad de ejecución de las acciones previstas.

Artículo 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan General(E)

1. La entrada en vigor del Plan General conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones, en los términos previstos en la Normativa del PGOU y resto de documentos que lo integran, y conforme a las disposiciones transitorias expresamente previstas en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación supramunicipal.
2. La entrada en vigor del Plan General producirá los siguientes efectos:
 - a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
 - b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación.
 - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria.

No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

- d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
 - e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.
 - f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.
3. El presente PGOU a los efectos de determinar el régimen de obras permisible en las construcciones disconformes con la nueva ordenación diferencia dos grados de fuera de ordenación que quedan definidos en los artículos 1.1.8 y siguientes.

Artículo 1.1.5. Innovación del Plan General(E)

- 1) De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021 de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía no será posible iniciar la revisión de este Plan General, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos establecidos por dicha Ley. En cuanto a las modificaciones deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos establecidos en dicha Ley.
- 2) No se entenderá por innovación del Plan General las siguientes alteraciones:
 - 1) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Legislación urbanística y el presente Plan General reservan a los instrumentos de ordenación detallada.
 - 2) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos o espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.
 - 3) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, estén o no previstas en estas Normas.
 - 4) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
 - 5) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
 - 6) Las que se permita expresamente efectuar mediante la tramitación de Estudios de Detalle.
 - 7) Las correcciones de errores materiales o, de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.
 - 8) La delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación de sistemas de actuación, en los términos dispuestos en la legislación urbanística.
 - 9) La delimitación de reservas de terrenos para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo y de las áreas sujetas al ejercicio de tanteo y retracto.
 - 10) Los criterios de interpretación del PGOU, llevados a efecto para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, estén o no previstos en estas normas y de conformidad con lo dispuesto en las mismas.

Artículo 1.1.6. Revisión del Plan General(E)

Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo. Puede ser total o parcial, cuando justificadamente se

circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el Plan General, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 1.1.7. Modificación del Plan General(E)

1. Se entiende por modificación toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General, que no sea considerada una revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.
2. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.
3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Deberá estar justificada mediante un estudio que valore su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, y sobre la ordenación del territorio, en particular en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios y recursos naturales.
 - b. Deberá mantener las reglas y estándares de la ordenación dispuestos por el Plan y la legislación vigente. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
 - c. No podrá afectar a terceros ni podrá ser excluyente ni singular siendo necesario, en este sentido, motivar las mejoras para el bienestar del conjunto de la población y para el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística.
4. A efectos de su tramitación, la modificación deberá tener en cuenta la distinción expresa que este Plan General hace entre las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal del planeamiento general si no a la de los instrumentos de ordenación detallada. En este sentido, las determinaciones que estén afectadas por la modificación se ajustarán a las reglas propias del instrumento de ordenación urbanística a que correspondan, por su rango y naturaleza. En todo caso, en las modificaciones referentes a los usos del Suelo conllevará la revisión de la zonificación acústica.
5. El Ayuntamiento deberá redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación.

Artículo 1.1.8. Situaciones de Fuera de Ordenación

En aplicación de la legislación urbanística, el Plan General regula el régimen aplicable a las construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades existentes con anterioridad a su entrada en vigor y que resultan disconformes con la ordenación o determinaciones en él propuestas distinguiendo dos situaciones: fuera de ordenación absoluta y fuera de ordenación relativa.

Artículo 1.1.9. Fuera de Ordenación absoluta

1. Se encuentran en situación de fuera de ordenación absoluta las edificaciones, obras, instalaciones o construcciones que resultan totalmente incompatibles con la ordenación definida en el Plan, que declara expresamente fuera de ordenación las siguientes:
 - a) Las que ocupen suelo calificado como dotacional público o, en su caso del viario, e impidan la efectividad de su destino.
 - b) Los destinados a usos incompatibles con la protección del medio natural, el medio ambiente, o con las disposiciones vigente en materia de seguridad y salubridad, cuyas deficiencias no puedan resolverse con medidas correctoras.
 - c) En suelo no urbanizable de especial protección se consideran fuera de ordenación las que alberguen usos incompatibles con las cualidades del medio que justifican la protección.
 - d) Los actos de uso del suelo realizados con infracción grave o muy grave de la normativa sectorial, urbanística o territorial, respecto de la cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente establecido para incoar el procedimiento de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado.
 - e) Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en zona con una calificación urbanística incompatible así como los que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán fuera de ordenación absoluta.
2. La situación de fuera de ordenación absoluta conlleva la denegación de licencias no pertenecientes a los siguientes tipos:
 - a) Las de mantenimiento, reparación y acondicionamiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.
 - b) Las destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación.

El otorgamiento de la licencia se sujeta a la renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

3. Las edificaciones, construcciones o instalaciones que no puedan alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí mismas y para el entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para las personas y bienes, podrán ser declarados fuera de ordenación absoluta, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. En casos excepcionales debidamente justificados podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de

consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

Artículo 1.1.10. Fuera de Ordenación relativa

1. Están incluidos en la situación de fuera de ordenación relativa aquellas construcciones, obras, instalaciones o edificios, o partes de estos, o elementos de los locales o instalaciones, que no incurran en alguno de los supuestos definidos en el artículo anterior, pero que son parcialmente incompatibles con la ordenación prevista en el Plan por concurrir en ellos alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Encontrarse fuera de línea.
- b) Ser la altura de la edificación, el fondo edificable o la superficie edificada superiores a los autorizados por el Plan.
- c) Estar destinados a un uso expresamente prohibido.
- d) Atentar contra los valores del patrimonio cultural, monumentos, bienes declarados de interés cultural o conjuntos de protección especial por tener exceso de volumen o altura, o por su configuración en relación al entorno en que se ubiquen.
- e) Ocupar patios de manzana o espacios libres privados de parcela.
- g) Ocupar la planta baja de patios principales o galerías de inmuebles catalogados.
- h) Estar recogidos como elementos a demoler en las fichas del Catálogo de protección.
- i) Ser contrarios a las condiciones estéticas y normativa de protección del paisaje urbano contempladas en el Catálogo de protección y esta normativa.
- j) Estar incluidos en ámbitos de reforma interior en suelo urbano no consolidado no ordenados pormenorizadamente o disconformes con la ordenación prevista.
- k) Incumplir las condiciones establecidas en la licencia urbanística o de actividad que ampare su ejecución o implantación.

2. En los edificios fuera de ordenación relativa solo son admisibles los cambios de uso que conlleven su adaptación a las determinaciones del Plan.

3. En los edificios fuera de ordenación relativa solo son admisibles las obras de conservación de mantenimiento, reparación y acondicionamiento, que permitan el mantenimiento temporal del uso. La ejecución de obras requerirá renuncia expresa al incremento del valor expropiatorio.

4. Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación y siempre que de las mismas no devenga lesión a los legítimos intereses de otros propietarios

ámbito, impliquen demoras en el cumplimiento de los plazos establecidos u otros perjuicios para la ejecución de las determinaciones del planeamiento. Estas obras no podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación y su realización estará supeditada, en su caso, a la aceptación de estas por la Junta de Compensación o entidad gestora de la unidad de ejecución.

5. Podrán otorgarse licencias de obras destinadas a subsanar la situación de fuera de ordenación.

CAPÍTULO 2. – CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Documentación del Plan General(E)

1. El presente Plan General está integrado por los siguientes documentos, que constituyen un conjunto coherente cuyo contenido deberá aplicarse persiguiendo la mejor consecución de los objetivos del Plan en la realidad social del momento en que se apliquen:

A. MEMORIA

- Memoria informativa y justificativa
- Memoria de ordenación (estructural y pormenorizada)
- Inventario de Asentamientos Urbanísticos
- Informe de sostenibilidad económica
- Estudio Económico Financiero y viabilidad económica para las actuaciones sobre el medio urbano
- Estudio Complementario de población vivienda y suelo.
- Estudio complementario de tráfico, aparcamiento y transporte.
- Memoria de Participación pública e informes sectoriales
- Resumen Ejecutivo

B. PLANOS

- Planos de información: urbanística, territorial y afecciones sectoriales e infraestructuras
- Planos de ordenación urbanística: estructural y pormenorizada e infraestructuras

C. NORMAS URBANÍSTICAS

- Normas urbanísticas generales
- Normas urbanísticas particulares para cada clase de suelo
- Disposiciones transitorias y derogatorias
- Fichas de ámbitos de planeamiento
- Ordenanzas en suelo Urbano

D. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (incluyendo mapas de riesgos naturales)

E. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

F. ANEXOS:

- Estudio de Inundabilidad
- Estudio Acústico
- Estudio de Impacto de Genero
- Estudio de Vías Pecuarias
- Estudio de Impacto en la Salud

2. La MEMORIA es el instrumento básico para la descripción del marco en que se inscribe la propuesta del Plan y para la exposición de sus objetivos y determinaciones de ordenación. Consta de las siguientes partes:

- a. Memoria justificativa, documento introductorio del Plan, que explica la conveniencia y la oportunidad de su redacción, el contenido del documento, la metodología seguida, los aspectos normativos y las afecciones urbanísticas, así como los principios y objetivos generales del Plan y que se constituye en la base conceptual sobre la cual se ha redactado el documento del Plan General.
- b. Memoria de Información, que recoge la descripción, valoración y diagnóstico del territorio y de la problemática urbanística. Carece de contenido vinculante, sirviendo para el entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento en base a la información de la realidad urbanística heredada.
- c. Memoria de Ordenación estructural y pormenorizada, que constituye el documento básico para el entendimiento e interpretación del Plan General, permitiendo la resolución de conflictos entre documentos o entre determinaciones, y ayudando a resolver sobre la oportunidad de autorizar aquello que no estando expresamente prohibido por el Plan sea permisible, y contiene:
 - La descripción del enfoque y carácter del Plan, sus objetivos y criterios, desarrollando los conceptos expuestos en la Memoria General.
 - La justificación de las soluciones adoptadas y la descripción de la ordenación mediante criterios de su formalización e imágenes gráficas de carácter orientativo que clarifican el objetivo de estas.
 - Las fórmulas de gestión y los mecanismos para el reparto equitativo de beneficios y cargas entre propietarios, buscando un adecuado equilibrio que posibilite la adquisición de suelos e infraestructuras de los Sistemas Generales.
 - Un estudio económico financiero que incluye una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, en base a los estudios económicos de los costos de ejecución de infraestructuras generales de la ciudad.

- Un informe de sostenibilidad económica, que contiene la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.
 - d. Inventario de asentamientos urbanísticos, que recoge la justificación conforme al DL 3/2019 de la incorporación al PGOU de los asentamientos estudiados así como la ordenación pormenorizada de los mismos inserta en el modelo estructural del PGOU.
 - e. Los estudios complementarios de vivienda y tráfico, que carecen de contenido vinculante sirviendo de entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento.
 - f. Memoria de Participación, que recoge las sugerencias o alegaciones presentadas durante el proceso de participación ciudadana, así como la consideración de las mismas. También recoge la tramitación administrativa del Plan, los Informes sectoriales recibidos en cada fase del procedimiento. Carece de contenido vinculante, si bien demuestra la fuerte apuesta de este Plan General por tener en consideración todo el proceso de participación recogiendo sus resultados.
3. Los PLANOS son el soporte gráfico del contenido de la Memoria y del resto de las determinaciones del Plan. Contienen la leyenda adecuada para permitir su lectura directa. Se distinguen dos tipologías básicas de planos:
- a) Planos de Información, que reflejan el estado actual del territorio, desde el punto de vista del planeamiento, las infraestructuras, las afecciones y los servicios existentes. Carecen de contenido vinculante sirviendo de entendimiento del marco en que se adoptan las determinaciones del planeamiento en base a las herencias urbanísticas recibidas.
 - b) Planos de Ordenación, con carácter vinculante, que se agrupan como sigue:
 - Planos de la Ordenación Estructural que detalla la división básica del territorio, adscribe cada clase y categoría de suelo a un régimen normativo concreto y define la calificación diferenciada de los usos dotacionales y el Sistema viario de su modelo estructural radiocéntrico. Delimitan las áreas de reparto, definen las acciones previstas y el modo de obtención del suelo para el desarrollo de estas y definen los sistemas generales.
 - Planos de usos y edificabilidades globales (con carácter estructural)
 - Planos Ordenación Pormenorizada, fija alineaciones del suelo en ordenación directa, los equipamientos locales y su correspondiente viario “medio” y establece de forma indicativa en los sectores a desarrollar mediante Plan Parcial la ordenación de dotaciones y red viaria que consolida la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan
 - Planos Complementarios que completan las determinaciones de los anteriores en cuanto a aspectos sectoriales concretos.
 - Planos de Infraestructuras.

4. Las NORMAS URBANÍSTICAS constituyen el cuerpo normativo principal de la ordenación del territorio municipal, prevaleciendo sobre cualquier otro documento en los aspectos en ellas regulados. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado, y en el autonómico de la Junta de Andalucía. Dichas Normas se completan con los siguientes Anexos:
 - a) Fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo de sectores de Suelo Urbano.
 - b) Fichas de áreas de planeamiento de desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - c) Ordenanzas Edificatorias del Suelo Urbano.
5. EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
6. EL RESUMEN EJECUTIVO contiene los objetivos y finalidades, y las determinaciones del Plan, de forma comprensible para la ciudadanía para facilitar su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de este y que delimita los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente con un plano de situación y el alcance de dicha alteración. Así como los ámbitos en los que se suspende la ordenación y los procedimientos de ejecución o intervención urbanística.
7. EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS se configura como un documento independiente cuyas determinaciones complementan las del Plan General y cuya tramitación queda incluida en el propio proceso administrativo del Plan General.

Artículo 1.2.2. Criterios de interpretación del contenido del Plan General(E)

- 1) La competencia para interpretar el Plan General corresponde al Ayuntamiento quien, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía y las funciones del Poder Judicial, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, podrá aprobar criterios de interpretación, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.
- 2) En cualquier caso, la interpretación del Plan General deberá ser conforme a sus objetivos y finalidades, expresados en la Memoria, así como la realidad social del momento en el que se han de aplicar, prevaleciendo los más favorables a:
 - La conservación del patrimonio protegido.
 - La salvaguarda del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana.
 - La obtención de espacios libres y sus ubicaciones estratégicas definidas en el Plan.
 - Las ordenaciones urbanísticas propuestas en el Plan como garantía a conformar el modelo de ciudad que se pretende y consolidar la forma de ciudad definida en el Plan General.
 - La mejor relación entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos, ejecutando en paralelo dichos equipamientos y los viarios e infraestructuras como base de su desarrollo.
 - La defensa del interés más general de la colectividad en el uso y disfrute de la ciudad.

- La obtención del necesario equilibrio entre las rentabilidades productivas derivadas de las calificaciones del suelo y las rentabilidades públicas que las legitiman y justifican para poder desarrollarlas.
- 3) Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior, en los supuestos de contradicciones o imprecisiones, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
- a) El texto de la Normativa prevalecerá sobre la documentación gráfica, salvo cuando la interpretación de la documentación gráfica coincida con la que se deriva de la Memoria y sus criterios de ordenación, en cuyo caso prevalecerá dicha interpretación respecto de la derivada de la Normativa.
 - b) En caso de discrepancias entre documentos gráficos primará el plano de mayor escala (divisor más pequeño) sobre el de menor escala, salvo que de los textos se desprendiera una interpretación contraria.
 - c) En los planos las referencias gráficas a elementos firmes o edificios preexistentes prevalecen respecto a símbolos o números.
 - d) Prevalecerán los datos numéricos contenidos en las Normas Urbanísticas y ficheros que las acompañan sobre el texto.
 - e) Prevalecerán los porcentajes sobre los valores numéricos absolutos.
 - f) Prevalecerá la medición real sobre la medición que pueda efectuarse en planos, debiendo realizarse las mediciones reales referidas siempre a coordenadas U.T.M.

Artículo 1.2.3. Carácter de las determinaciones del Plan General (E)

1. Este Plan General contiene las determinaciones, tanto de carácter estructural como de carácter pormenorizado, necesarias para definir el modelo territorial que se pretende.
2. Las determinaciones de “carácter estructural” establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.
3. Las determinaciones de “carácter pormenorizado” establecen la ordenación pormenorizada, esto es la que tiene como finalidad la ordenación precisa y detallada de ámbitos determinados o definir los criterios y directrices necesarios para realizar dicha ordenación.
4. En el articulado de la presente Normativa se especifican los niveles (E) y (P) en función de si son determinaciones de carácter “estructural” o “pormenorizado”. No obstante, debido a la propia configuración de las NNUU, determinados Artículos a los que se concede un nivel (E), pueden incluir determinaciones que por su propio carácter corresponden al nivel (P), o a la inversa. La distinción en estos supuestos se determinará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística y territorial en vigor.

Así mismo, en aquellos documentos en los que por simplicidad documental se reflejen ambos tipos de determinaciones se estará a lo establecido por la legislación en la materia para determinar la competencia autonómica o municipal, ya que en muchos casos ambos niveles están entrecruzados y se relacionan estrechamente.

Artículo 1.2.4. Determinaciones de la Ordenación Estructural(E)

1. Las determinaciones de la ordenación estructural no pueden ser alteradas por ningún instrumento de ordenación detallada.
2. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:
 - a) La clasificación de la totalidad del suelo, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo. El Plan General establece la siguiente clasificación:
 - Suelo Urbano: consolidado o no consolidado
 - Suelo No Urbanizable: de especial protección por legislación específica, de especial protección por la planificación territorial o urbanística, de carácter natural o rural o de Hábitat Rural Diseminado.
 - Suelo Urbanizable: ordenado, sectorizado o no sectorizado
 - b) Las reservas de terrenos para viviendas protegidas, en cada área de reforma interior o sector de uso residencial, en los términos establecidos en la legislación urbanística.
 - c) La estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales que integran o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal, en particular:
 - El Sistema General de comunicación y sus zonas de protección
 - El sistema general de espacios libres destinados a parques público y zonas verdes
 - El sistema general de equipamiento comunitario y para centros públicos.
 - d) Los usos, edificabilidades globales y niveles de densidad para las distintas zonas de suelo urbano y para sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
 - e) Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado:
 - Los usos incompatibles con esta categoría de suelo en tanto no se procedan a su sectorización.
 - Las condiciones para proceder a su sectorización
 - Los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se proceda a su sectorización.
 - f) En Suelo Urbanizable:
 - La delimitación de las áreas de reparto definidas.
 - El Aprovechamiento medio de dichas áreas de reparto.
 - g) La definición de los ámbitos, elementos o espacios urbanos que deban ser objeto de especial protección, y las determinaciones de protección.
 - h) La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, así como la normativa y delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, y las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

- i) La normativa para la protección y adecuada utilización del litoral y la delimitación de la Zona de Influencia.
- j) La definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad.
- k) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

Artículo 1.2.5.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada(E)

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada pueden tener carácter preceptivo o carácter potestativo.
2. Son determinaciones pormenorizadas de carácter preceptivo:
 - a) En suelo urbano consolidado: la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
 - b) En suelo urbano no consolidado:
 - La delimitación de áreas de reforma interior, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área.
 - La delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el Artículo 45.2.B).c) de la LOUA.
 - La delimitación de las áreas de reparto que deban definirse y la determinación de sus aprovechamientos medios.
 - c) En el suelo urbanizable sectorizado: los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
 - d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, y al suelo urbanizable no sectorizado.
 - e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección, que no hayan de tener el carácter de estructural.
 - f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación pormenorizada.
 - g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano.
3. Son determinaciones pormenorizadas de carácter potestativo:
 - a) La determinación de la densidad, para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
 - b) Las determinaciones previstas en el apartado 2.a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin

ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

CAPÍTULO 3. - PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.3.1. Principio de Publicidad del Planeamiento(E)

El principio de publicidad del planeamiento tiene como finalidad facilitar a los propietarios el cumplimiento de sus deberes legales y ofrecer, a los ciudadanos en general, información sobre la actividad administrativa en materia de urbanismo, como garantía de la legalidad urbanística.

Artículo 1.3.2. Información Urbanística(E)

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística, que se tramitarán preferentemente por vía telemática:
 - a) Consulta directa del planeamiento
 - b) Consultas urbanísticas previas
 - c) Informes urbanísticos
 - d) Cédulas urbanísticas
2. El Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la información solicitada cuando concurren algunas de las circunstancias siguientes:
 - a) Que la información no obre en poder del Ayuntamiento.
 - b) Que la solicitud esté formulada de manera genérica o sea irrazonable.
 - c) Que la solicitud se refiera a material en curso de elaboración o inconcluso, entendiéndose por ello, la información sobre materias en las que el Ayuntamiento está trabajando. En este caso en la denegación de la solicitud se mencionará el tiempo previsto para su finalización.
 - d) Que se trate de datos que estén protegidos por la legislación sobre protección de datos de carácter personal, de propiedad intelectual, industrial o de carácter comercial.

Artículo 1.3.3. Consulta directa del planeamiento(P)

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.
2. Estará disponible para su consulta toda la documentación, debidamente actualizada y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

3. Estarán disponibles relaciones detalladas de Estudios de Detalle aprobados, de delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 1.3.4. Consultas urbanísticas previas(P)

1. Los particulares podrán formular consultas previas a la petición de licencias o tramitación de instrumentos de planeamiento, por escrito, solicitando la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento. La solicitud deberá identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.
2. La respuesta emitida no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.
3. Las consultas se podrán realizar por dos medios:
 - a) En línea: realizando la solicitud a través del Registro Electrónico.
 - b) Presencialmente: En las Oficinas de registro municipales.
4. Las consultas urbanísticas podrán ser de dos tipos: comunes y especiales.
 - a) Mediante la Consulta urbanística Común se podrá solicitar información sobre temas como:
 - Necesidad de licencias para hacer determinada actuación.
 - Tipo de procedimiento necesario para realizar determinadas obras relacionadas.
 - Informes sectoriales necesarios en determinadas actuaciones.
 - Calificación urbanística de una parcela.
 - Normativa urbanística de aplicación.
 - Condiciones de determinadas parcelas, edificabilidades, alturas, etc.
 - b) Mediante la Consulta urbanística especial se podrán plantear dudas determinadas que surjan de la aplicación de uno o varios preceptos normativos relativos a las propuestas técnicas sobre una actuación urbanística concreta. Así, el contenido de estas consultas podrá ser el siguiente:
 - Aclaraciones sobre la normativa aplicable a un emplazamiento concreto.
 - Posibilidad de implantación de un uso o un cambio de uso.
 - Tipo de obras que se pueden ejecutar.
 - Edificabilidad de la finca, número de alturas permitidas, etc.
 - La consulta podrá ir acompañada de una o varias propuestas.

4. Documentación requerida para realizar las consultas:
- a) Consultas comunes:
- Solicitud en formulario normalizado.
 - Identificación de la finca, polígono o sector de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.
- b) Consulta urbanística especial
- Solicitud en formulario normalizado.
 - Plano parcelario señalando la situación precisa de la finca o parcela objeto de consulta.
 - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.
 - Planos acotados a escala adecuada, de plantas, alzados, secciones, que definan el estado actual del edificio y el propuesto.
 - En su caso, cuadro comparativo de parámetros urbanísticos del estado actual y normativa de aplicación.
 - En obras de nueva edificación y situadas en áreas protegidas, alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio.
 - Descripción fotográfica en color del edificio o zona objeto de la consulta.
 - Certificaciones registrales y catastrales descriptivas y gráficas
 - Y cualquier otra necesaria para determinar el alcance de la consulta.
 - La documentación aportada deberá venir firmada por técnico competente.

Artículo 1.3.5. Informes urbanísticos(P)

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, salvo que se requiera informe de otros servicios municipales o se precise que el interesado aporte nueva documentación o complete su consulta.
2. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información, en cuyo caso queda suspendido el plazo para su emisión, hasta su cumplimiento.
3. El Ayuntamiento, al contestar la consulta, hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y

los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General o, en su caso, por el Plan Parcial, si estuviera aprobado, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

4. La emisión del informe no exime del deber de obtener la licencia urbanística correspondiente o de presentar la Declaración Responsable o Declaración Previa correspondiente.
5. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.
6. Este informe, al no tener carácter de resolución no es susceptible de recurso.

Artículo 1.3.6. Cédulas urbanísticas(P)

1. La cédula urbanística de terreno o edificio es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal en la fecha de expedición, cuyo contenido mínimo será el señalado en el Reglamento de Planeamiento o normativa que lo sustituya.
2. El Ayuntamiento creará y regulará la cédula urbanística mediante la correspondiente Ordenanza Municipal, conforme a las prescripciones del Plan General sobre las distintas categorías del suelo.
3. La cédula urbanística podrá expedirse a solicitud de cualquier interesado, cumpliendo con la finalidad del principio de publicidad del planeamiento, mediante solicitud escrita en la que se identifique la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.
4. La cédula urbanística se exigirá obligatoriamente por el Ayuntamiento para solicitar las licencias que determine la ordenanza municipal.
5. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que esta se apruebe, en el de dos meses.
6. Es un documento meramente informativo, que no vincula al Ayuntamiento, toda vez que no confiere al solicitante derecho alguno para la posterior concesión de la correspondiente licencia, ni altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la legislación urbanística aplicable en cada momento. No obstante, como documento administrativo, otorga prueba de su contenido. En el caso de una información por error al solicitante, en contra de la ordenación aplicable, aunque sea subsanable por parte de la Administración, se incurrirá en responsabilidad, pudiendo dar lugar a una indemnización por daños y perjuicios ocasionados por el funcionamiento anormal de los servicios municipales.

Artículo 1.3.7. Registro Público (P)

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística, existirá en el Ayuntamiento un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, el Ayuntamiento deberá remitir a la Consejería correspondiente los documentos

completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos.

2. El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación de los mismos.
3. En el Registro se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos. También se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afectaren a dichos instrumentos urbanísticos.
4. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento deberá publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo(E)

1. Las determinaciones del planeamiento definen la función social de los terrenos y las construcciones, delimitando el contenido del derecho de propiedad, equilibrando mediante dichas determinaciones las rentabilidades productivas con las rentabilidades sociales que las legitiman.
2. Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo, así como los derechos y deberes que forman parte del contenido legal del derecho de propiedad del suelo son los que se exponen en los Artículos siguientes en base a lo establecido en la legislación urbanística y territorial de Andalucía.
3. Todo el régimen de derechos y de deberes pertenecientes a los propietarios relativos al proceso de urbanización y edificación, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

Artículo 2.1.2. Derechos de la propiedad del suelo(E)

1. Las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que éstos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por la legislación. El ejercicio de estos derechos estará condicionado al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación y la normativa de aplicación en cada clase de suelo.

2. La edificabilidad que prevé el Plan General para un terreno no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de dicha edificabilidad por los propietarios se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos legales establecidos y conforme a las presentes normas.
3. La facultad de edificar, que emana del derecho de propiedad, se ejercerá en los términos y condiciones establecidos en las presentes normas y en la legislación vigente. El acto de edificar requerirá de la conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva. Su denegación deberá ser motivada y en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación vigente.
4. Los propietarios podrán participar en la ejecución de actuaciones de urbanización encaminadas a la transformación urbanística de un suelo no urbanizado en suelo urbanizado, siempre en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación, en los términos y plazos que indique la legislación vigente.
5. Todas las facultades que emanan del derecho de propiedad alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen las previsiones de los instrumentos de ordenación y este Plan, conforme a la legislación vigente y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público. En cualquier caso, el uso urbanístico del subsuelo estará subordinado a exigencias del interés público.
6. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución correspondiente cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a este último. Sin perjuicio de la aplicación de las normas concretas de regulación de usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo destinado a aparcamientos, trasteros, instalaciones técnicas, servicios y equipamientos no computará a efectos de edificabilidad.
7. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.
8. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.
9. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico, soterrado o no, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento atribuido al suelo y al subsuelo de un terreno por el planeamiento. Por tanto, el aprovechamiento subjetivo del subsuelo solo se generará cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

10. La ordenación prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización salvo en los supuestos previstos expresamente en la Ley.

Artículo 2.1.3. Deberes de la propiedad del suelo(E)

1. Las personas propietarias de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:
 - a) Destinarlos al uso previsto por la ordenación urbanística en el presente Plan General y resto de normativas vigentes debiendo solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas, y en todo caso la licencia municipal con carácter previo a los actos de transformación o uso del suelo y edificación.
 - b) Conservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legales exigibles por la legislación urbanística y la normativa municipal.
 - c) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación para garantizar su estabilidad y decoro físico, así como conservar y restaurar la masa vegetal existente, jardines y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente natural y urbano, así como el paisaje de sus entornos urbanos y sobre el patrimonio arquitectónico, arqueológico, histórico y natural.
 - e) Abstenerse de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable.
 - f) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - g) Cumplir las normas y directrices tanto de legalidad impuesta por la ordenación urbanística, como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública plantea el urbanismo, de conformidad con la legislación vigente y este Plan General.
2. En concreto deberá cumplir las Normas establecidas en este Plan para cada clase y categoría de suelo y los plazos de ejecución previstos en el mismo o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo; en su defecto, el plazo será de ocho años desde que los terrenos alcancen la condición de solar o ya dispongan de ella, así como en su caso, completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
3. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la correspondiente expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 2.1.4. Deber de edificación de la propiedad(E)

1. Los propietarios de solares situados dentro del ámbito del Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable deberán cumplir los plazos de edificación previstos por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de ocho años desde que los terrenos alcancen la condición de solar, debiendo adecuarse en sus ordenaciones y composiciones de fachadas al entorno urbano en donde se sitúan.

2. Los terrenos que no tengan la condición solar y no estén sometidos a ningún instrumento de planeamiento o de gestión previo, deben completar la urbanización para que la parcela alcance dicha condición, dentro del mismo plazo de 8 años.
3. Los terrenos sometidos a un instrumento de planeamiento o gestión previo cuya redacción corresponda a la iniciativa privada, deben elevarlo para su aprobación en los plazos previstos en este Plan o en los plazos que acuerde el instrumento previsto, y en su defecto, en el de ocho años desde la aprobación definitiva del citado instrumento.
4. El incumplimiento por el propietario del deber de edificar y de tramitación del instrumento de desarrollo previo de planeamiento o de gestión, en los plazos previstos, conllevará la inclusión automática de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y/o Edificaciones Ruinosas, previa notificación al propietario para que en el plazo de un mes pueda acreditar las causas, en su caso, de imposibilidad de cumplir el deber de edificación. Transcurrido este plazo, sin que el propietario comunique al Ayuntamiento el comienzo de las tramitaciones o las obras o acredite las causas de su imposibilidad, el Ayuntamiento determinará, por ministerio de Ley, el estado de venta forzosa para su ejecución por sustitución, de los terrenos o solar correspondiente.

Artículo 2.1.5. Contenido del deber de conservación de la propiedad(P)

1. Se entenderán contenidos en el deber de conservación de la propiedad de edificaciones, urbanizaciones particulares, terrenos, instalaciones y elementos publicitarios, los trabajos y obras cuyo objeto sea el mantenimiento, estabilidad, consolidación, reposición, funcionamiento, adaptación y reforma necesarios para conseguir las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán los necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones para su correcto funcionamiento y evitar cualquier daño o incidencia sobre la vía pública a la que dé su fachada, sin que provoque un deterioro visual de su imagen a la propia vía, incluyendo cualquier otro edificio urbano o catalogado con protección.
2. El incumplimiento del deber de conservación, dará lugar a que el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier ciudadano o ciudadana, inste a la propiedad a su cumplimiento, y en su caso, previo procedimiento iniciado al respecto ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar las condiciones de conservación requeridas.
3. El deber de conservación se entenderá sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario, en la legislación de arrendamientos urbanos.
4. La situación de fuera de ordenación de un edificio, no exonera al propietario del deber de conservación.
5. El deber de conservación podría cesar con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda la rehabilitación de conformidad con lo dispuesto en la normativa de aplicación y la legislación urbanística y en materia de protección del patrimonio.

Artículo 2.1.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato (P)

1. En urbanizaciones y en las Áreas de Reforma Interior delimitadas en el PGOU se entenderán como Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad, Accesibilidad y Ornato referentes al deber de conservación de la propiedad las siguientes:
 - a) El propietario de cada parcela es responsable de mantener las acometidas de los servicios públicos en correcto estado de funcionamiento, en los términos establecidos por la legislación sectorial. En el caso de obras de urbanización no recepcionadas corresponde la conservación a las Juntas de Compensación o ente encargado de la ejecución, correspondiendo a estas entidades la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios públicos y restantes elementos que configuren la urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación, el mobiliario urbano y dotaciones locales.
 - b) Una vez recepcionadas corresponderá la conservación al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación según lo previsto en la legislación urbanística.
2. En construcciones se entenderán como Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad, Accesibilidad y Ornato referentes al deber de conservación de la propiedad las siguientes:
 - a) Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección frente a caídas o desprendimientos de elementos físicos de fachadas. La estructura deberá garantizar el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse en buen estado las instalaciones de agua, gas y saneamiento; instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice el adecuado uso al que están destinadas y su régimen de utilización. El edificio y sus espacios libres mantendrán un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - c) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores, las medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Los edificios de nueva construcción, las obras en fachadas de edificación existente y las obras en locales de planta baja deberán adecuarse al ambiente urbano en que se encuentren. No cabrá el otorgamiento de licencia para aquellas obras o instalaciones en fachada, que desvirtúen o afeen el aspecto exterior del edificio, o sean estéticamente inadecuadas al entorno.

En obras que afecten a las fachadas de la edificación cabrá exigir:

- a) La demolición de las obras, instalaciones o elementos de ornato existentes en que concurren circunstancias de inadecuación al edificio o al entorno, demolición que irá vinculada a la restitución del inmueble a su estado original.
- b) La apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores u otros elementos similares.
- c) La adecuación de los cierres de terrazas a un proyecto unitario.

En edificaciones existentes cabrá exigir:

- a) La retirada de rótulos o elementos publicitarios instalado en fachada que incumplan la Ordenanza correspondiente o, en su caso, los criterios establecidos por la Comisión Municipal de Patrimonio.
- b) La retirada de elementos de instalaciones tales como antenas, equipos de aire acondicionado o cableado exterior.

Sin perjuicio de la contribución del propietario del inmueble cabrá exigir a las obras en locales de planta baja el adecentamiento del conjunto de la fachada del edificio.

- d) Condiciones de accesibilidad: A las edificaciones le serán de aplicación la normativa andaluza que establece las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía; así como la legislación relativa a la atención a las personas con discapacidad según legislación vigente.
3. En solares, las personas propietarias del mismo deberán mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar, salvo por motivos de seguridad, deberá estar vallado en su totalidad con un vallado carente de elementos punzantes o cortantes que puedan causar daños físicos. Así mismo deberán conservarse limpios y con el adecuado mantenimiento para evitar su deterioro físico.
 4. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
 5. Las obras de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde conforme a lo establecido en la legislación en vigor, y se completarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando los rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.
 6. El Ayuntamiento podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar en estas condiciones.
 7. Los contenidos del presente Artículo podrán ser ampliados o precisados por el Ayuntamiento mediante ordenanzas municipales.

Artículo 2.1.7. Deber de rehabilitación de la propiedad(P)

1. Las obras de rehabilitación tendrán como finalidad además de las de conservación, las obras exigibles para garantizar, mantener o recuperar el interés histórico, arquitectónico, tipológico y morfológico, arqueológico, natural o paisajístico, de un edificio, elemento, espacio o jardín catalogado o protegido; las de evitar también daño o incidencia sobre la vía pública a la que dé su fachada sin que provoque un deterioro visual de su imagen a la propia vía.
2. Las obras de rehabilitación forzosa serán financiadas por la propiedad y/o por la Administración en los términos indicados en el Artículo anterior. No obstante, la efectividad de una orden de rehabilitación no quedará derogada en los casos en que, aunque la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar, se hubiese acordado el otorgamiento de ayudas públicas que sufragen la diferencia.
3. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de edificios, elementos significativos, espacios o jardines incluidos en los diversos catálogos o regímenes especiales de protección; los catalogados o no, incluidos en Áreas de Rehabilitación; los sometidos a algún régimen de protección cautelar; los sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o régimen especial de protección; los declarados en situación legal de ruina, cuando el propietario haya optado por su completa rehabilitación y los que se haya otorgado ayudas públicas con este fin.
4. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, podrán dar lugar a:
 - a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
 - b) La imposición de multas coercitivas.
 - c) La imposición de las sanciones que correspondan.
 - d) La expropiación forzosa.
 - e) La colocación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante concurso.

CAPÍTULO 2. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO**Artículo 2.2.1. Régimen urbanístico del suelo y de la propiedad(E)**

1. El Plan General establece los regímenes urbanísticos del suelo y de la propiedad mediante:
 - a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, determinando su clase y categoría.
 - b) La calificación del suelo, estableciendo usos e intensidades de utilización.
 - c) La determinación de plazos para su desarrollo y ejecución.
2. En función de las clases y categorías del suelo, el Plan General estructura la regulación urbanística que corresponde a cada una de ellas.

3. El régimen de protecciones, servidumbres y zonas de afección establecido en la legislación general y sectorial de aplicación o definido en el mismo Plan General complementa la estructura de regulación urbanística referida en el apartado anterior.

Artículo 2.2.2. Clasificación del suelo(E)

1. El presente Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal, de conformidad con el Artículo 44 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. El Plan General contempla las siguientes clases de suelo, cuyas delimitaciones territoriales vienen reflejadas en los planos OE.CLA.- "CLASIFICACIÓN DEL SUELO":
 - a) Suelo urbano.
 - b) Suelo urbanizable
 - c) Suelo no urbanizable.
 - d) Suelo destinado a Sistemas Generales
3. El Suelo urbano está integrado por los suelos que se encuentran en alguna de las circunstancias recogidas en el Artículo 45 de la citada Ley.
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
 - c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En suelo urbano el Plan General establece dos categorías:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
 - 2) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para

servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

3) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente. Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

4. El Suelo urbanizable lo conforman los terrenos destinados a satisfacer las necesidades de expansión del municipio, concretar el modelo de ordenación y desarrollar el crecimiento de la ciudad. Es suelo susceptible de ser urbanizado a través de una actuación de transformación urbanística que consistirá en su ordenación pormenorizada y precisará de la ejecución urbanística para dotar a las parcelas resultantes de las condiciones, servicios y requisitos necesarios para ser consideradas solares mediante el instrumento urbanístico del “Plan Parcial de Ordenación” (Art. 13 de la LOUA – 2.002), correspondiente con las actuaciones de transformación urbanística (Art. 7.1 y 22.4 del TRLS – 2.015) desarrolladas mediante “Actuaciones de Nueva urbanización” (Art. 7.1a, 7.1º2 y 7.4 del TRLS – 2.015) y “Proyecto de Urbanización”. La Ordenación que se propone en el Plan General tiene un carácter vinculante en cuanto a los viarios estructurantes que se definen y la ubicación de las dotaciones reglamentarias, cuyos posibles ajustes deberán justificarse en todo caso para verificar o mejorar su valoración estructurante y su viabilidad urbanística. Se incluirá la reserva del 30% para Vivienda Pública y la cesión del 10% del A.M. Para el Suelo Urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible

5. El Suelo no urbanizable es el preservado del proceso de desarrollo urbano por cumplir alguna de las condiciones establecidas en el Artículo 46 de la citada Ley 7/2002. En suelo no urbanizable el Plan General reconoce en el municipio las siguientes categorías:
 - a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.
 - c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
6. Los Sistemas Generales son la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo a escala de ciudad. Son, por tanto, los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General asigna una clase y categoría de suelo a los sistemas generales. En cada ámbito se adscriben los sistemas generales a una clase y categoría de suelo, y, en su caso, a un área de reparto y ámbito de ordenación, fijando así mismo el sistema de actuación. Se incluirán también como Sistemas Generales los de titularidad privada actualmente existentes, sin que dicha adscripción implique necesariamente la obtención de estos salvo cuando así este especificado en el PGOU. La regulación de usos y actividades de los Sistemas Generales se desarrolla en el TÍTULO IV de estas normas.

Artículo 2.2.3. Calificación del suelo(E)

1. La calificación conlleva la división del suelo en zonas de ordenación a las que se asignan determinados usos, tipologías, intensidades edificatorias y condiciones de ordenación. Permite, por tanto, introducir mayores precisiones que la clasificación y la categorización en cuanto al destino final del suelo.
2. El grado de detalle de la calificación es diferente según las zonas y la clase de suelo de que se trate:
 - a) En el suelo urbano, urbano no consolidado (ARI, ARIA, ARIPA, AH) y en el suelo urbanizable ordenado, la calificación urbanística establece los usos pormenorizados que incluirán la definición de los usos de cada parcela, su edificabilidad y tipología edificatoria, salvo aquellos terrenos que se delimiten como sujetos a un planeamiento de desarrollo posterior, en donde se fijarán usos globales correspondiendo su ordenación pormenorizada al instrumento urbanístico que los ordene.
 - b) En los suelos urbanizables sectorizados remitidos a Planeamiento de desarrollo se establecen usos globales. La definición de usos pormenorizados es una función de los Planes Parciales, que desarrollan esta clase de suelo, integrando las ordenaciones indicativas propuestas en el Plan General que tendrán un carácter preferente por su estructuración del modelo territorial.
 - c) En el suelo no urbanizable se determinan los usos incompatibles y prohibidos.

Artículo 2.2.4. Principio de Equidistribución(E)

1. El principio de equidistribución se configura como principio vertebrador del sistema jurídico urbanístico. Una de las facultades inherentes al derecho de propiedad del suelo es la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la actividad urbanística:

- a) Son **beneficios** derivados de la actividad urbanística: la atribución, para la persona o propietario que ejerce una actuación de urbanización, del aprovechamiento urbanístico o edificabilidad.
 - b) Son **cargas** derivadas de la actividad urbanística: la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, entendiéndose como tal el incremento de valor del suelo o de las edificaciones ya existentes, derivado del planeamiento urbanístico y de su ejecución, con independencia, por tanto, de cualquier actividad del propietario.
2. Las operaciones de clasificación y calificación urbanística del suelo que dan lugar a diferentes divisiones del suelo, con tratamiento legal muy diferenciado, imponen la necesidad de utilizar técnicas redistributivas que garanticen y hagan efectivo el principio de equidistribución, como son:
- a) El aprovechamiento medio, es decir, el aprovechamiento urbanístico resultante de conjugar las intensidades y usos globales señalados por el Plan a los terrenos susceptibles de tráfico privado, homogeneizados según sus valores relativos.
 - b) La división del suelo en áreas de reparto, para cada una de las cuales se fija un aprovechamiento medio determinado.
 - c) Se completa el principio de equidistribución, a través de la fase de ejecución del planeamiento, dentro de unidades de ejecución delimitadas dentro de las áreas de reparto, y a través de los proyectos de compensación y la reparcelación.

Artículo 2.2.5. Áreas de reparto(E)

1. El Plan General delimita áreas de reparto en suelo urbanizable, incluyendo o adscribiendo a las mismas, en su caso, terrenos destinados a sistemas generales y ejecución de las infraestructuras necesarias para su integración en el desarrollo de la ciudad. Dichas áreas de reparto garantizan la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y la recuperación de plusvalías por parte de la Administración para la adquisición y ejecución de dichos Sistemas Generales.
2. La totalidad de los suelos clasificados por el presente Plan como urbanizables sectorizados conforman cinco Áreas de Reparto, con los Aprovechamientos medios que se detallan en los cuadros de determinaciones y aprovechamientos en las Fichas de la presente normativa.
3. En los sectores del suelo urbano no consolidado el Plan ha delimitado los Aprovechamientos medios que se detallan en los cuadros de determinaciones y aprovechamientos en las Fichas de la presente normativa.
4. Las Áreas de Reforma Interior y las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado constituyen cada una su propia Área de Reparto.

Artículo 2.2.6. Unidades de Ejecución(E)

1. Dentro de las Áreas de Reforma Interior y Áreas Homogéneas, en suelo urbano no consolidado, el Plan General delimita las unidades de ejecución con el objeto de establecer los sistemas de actuación para la gestión de la ejecución del planeamiento.

Esta delimitación se lleva a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los instrumentos de planeamiento, si bien para la aprobación de su delimitación inicial habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En las Actuaciones de Reforma Interior y Actuaciones de Incremento de Aprovechamiento en el suelo urbano no consolidado el Plan General delimita unidades de ejecución con objeto de:
 - a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.
 - b) Dotar, a las áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, de dichos servicios.
3. En los Sectores delimitados por el Plan (tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Suelo Urbanizable) será el instrumento de desarrollo el que delimite las Unidades de Ejecución con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo.
4. En cuanto a la ordenación de los ámbitos de ordenación delimitados en el presente Plan General:
 - a) Para cada ámbito de ordenación el Plan General establece una **ficha urbanística** en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación, especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.

Artículo 2.2.7.- Edificabilidades Globales y niveles de densidades (E)

1. La Edificabilidad Global es el máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en cada zona de suelo urbano o sector de suelo urbanizable, dado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. El Plan General establece las edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable.
2. La densidad máxima de un ámbito refleja el número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en dicho ámbito, y nos permite englobar dicho ámbito en uno de los niveles de densidades fijados por la LOUA en su Artículo 10.1.d).
3. En el suelo urbano se obtienen valores estimados de densidad y edificabilidad, calculados de un modo aproximado, por zonas y según la tipología de cada ordenanza de aplicación, definiendo una serie de ámbitos homogéneos en función de criterios geográficos, económicos y territoriales.
4. Los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado así como sus respectivos niveles de densidad se recogen en los planos de ordenación estructural OE.UG USOS GLOBALES.

Artículo 2.2.8. Aprovechamiento Urbanístico(E)

1. El Aprovechamiento Urbanístico es el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Se determina aplicando los valores de repercusión del suelo a las

edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.

2. La LOUA define los siguientes tipos de aprovechamiento, que se miden en metros cuadrados:
 - a) Aprovechamiento Objetivo: superficie edificable que permite el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, de acuerdo con el uso, la tipología y la edificabilidad atribuidos al mismo.
 - b) Aprovechamiento Subjetivo: superficie edificable que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al cual tendrá derecho el propietario tras el cumplimiento de los derechos urbanísticos. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos se calcula en función de la categoría y pertenencia a un área de reparto, de la siguiente forma:
 - En suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento objetivo, salvo que la parcela sea de uso y dominio público.
 - En suelo urbano no consolidado se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo de su parcela.
 - En suelo urbanizable ordenado y sectorizado, incluidos en áreas de reparto, es el resultante de aplicar a las superficies de sus fincas originarias el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, en base a las determinaciones de los repartos de aprovechamiento especificados en sus correspondientes Fichas Urbanísticas.
 - c) Aprovechamiento Medio: superficie construible del uso y tipología característicos que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, con el propósito de que todos los propietarios de los terrenos incluidos o adscritos acaben recibiendo el mismo aprovechamiento subjetivo.
4. Son condiciones necesarias para patrimonializar el aprovechamiento:
 - a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que se requieran.
 - b) El cumplimiento efectivo de cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento que se establezcan para cada unidad de ejecución para la obtención de los Sistemas Generales y ejecución de Infraestructuras.
 - c) El cumplimiento, en su caso, de las cargas y obligaciones asumidas por la propiedad en Convenios Urbanísticos en donde se establecieran.
 - d) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización como acción previa a la edificación para garantizar sus servicios.
 - e) La sujeción de los suelos al destino y determinaciones previstas en el planeamiento, en base a sus correspondientes ordenaciones.

Artículo 2.2.9. Cálculo del Aprovechamiento Medio(E)

1. Este Plan General determina, dentro de sus ámbitos, el aprovechamiento medio que corresponde a cada área de reparto.
2. En general, el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se realiza dividiendo el aprovechamiento objetivo total, en metros cuadrados construibles, entre la superficie total del área, incluida la superficie que corresponda a los sistemas generales adscritos por el planeamiento.

En Suelo Urbano No Consolidado, la superficie total del área de reparto debe considerarse excluyendo la superficie ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

3. Para los casos en los que dentro de un área de reparto se disponen usos o tipologías diferenciados que pueden dar lugar a rendimientos o costes diferentes, el cálculo del aprovechamiento incluye la aplicación de coeficientes de ponderación que valoran dichas circunstancias, sin que, en ningún caso, la aplicación de dichos coeficientes disminuya el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Artículo 2.2.10. Coeficientes de Homogeneización(E)

1. El presente Plan General, en base a lo establecido en los Artículos 60 y 61 de la LOUA, contempla dos niveles de coeficientes de ponderación:
 - a) Coeficientes de la ordenación estructural: valoran la situación relativa de los sectores dentro de una misma área de reparto. Se aplican sobre los parámetros globales establecidos por el Plan General para ponderar un sector respecto de otro globalmente. Determinan el aprovechamiento medio de áreas de reparto, en las que se prevean, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes. Se aplican a los suelos urbanizables y a las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, para poder realizar en cálculo del Aprovechamiento de las áreas de reparto.
 - b) Coeficientes de la ordenación pormenorizada: establecidos por la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área o sector. No ponderan a un sector respecto de otro (esto se realiza desde la ordenación estructural para calcular el Aprovechamiento Medio), sino que pondera los distintos usos coexistentes en un determinado sector (el uso global y los usos compatibles, y la tipología global respecto de otras que puedan proponerse dentro de las compatibilidades establecidas por el PGOU). El Plan General establece coeficientes de ponderación pormenorizados para los suelos que haya procedido a incorporar como ordenados, debiendo ser los planes parciales quienes establezcan en el resto de circunstancias sus propios coeficientes en función a la ordenación de usos, tipologías y localizaciones propuestas dentro del sector.
2. Para establecer un parámetro global se procedió a un estudio de los usos pormenorizados que pusieron de relieve la relación entre ellos, y poder ser aplicados en función de los usos globales de cada sector y calcular así el aprovechamiento medio.
3. Así, para concretar las unidades de aprovechamiento urbanístico se establecen los correspondientes coeficientes de homogeneización, de uso, de localización, de infraestructuras y urbanización, y de tipología,

cuyos valores se indican en las fichas de los ámbitos que conforman cada una de las áreas de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable:

a) Los coeficientes de uso característicos establecidos por el presente Plan son:

Uso Global Residencial; 70% Residencial Libre / 30% VPO	0,87
Uso Global Terciario; Industrial 40% Terciario 60%	0,75
Uso Global Residencial; 100% Residencial Libre	1,00

b) Como coeficiente de localización, se establece:

	Coefficiente de localización
Suelo en localización estratégica	1,10
Suelo en localización preferente	1,05
Suelo en localización neutral	1,00
Suelo en localización con menor demanda	0,95
Suelo en localización distante	0,90

c) Los coeficientes de infraestructuras determinados son:

	Coef. de infraestructura y urbanización
Costes de urbanización inferiores a la media	1,15
Costes de urbanización medios	1,00
Costes de urbanización superiores a la media:	0,85

4. Los coeficientes pormenorizados considerados en este Plan, realizados para el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto podrán ser asumidos o no, por los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo, y que dependerá de las características específicas de cada zona, de los usos propuestos por cada ordenación y del momento en el que se realice dicha ordenación (pues no podrán aplicarse estos coeficientes pormenorizados para desarrollos pasados o futuros, pues la fluctuación del mercado inmobiliario obliga a su actualización si así se justifica).

Artículo 2.2.11. Transferencias y reservas de aprovechamiento(E)

1. Las operaciones de transferencia y reserva de aprovechamiento tienen por objeto garantizar a todos los propietarios de suelo el porcentaje susceptible de apropiación correspondiente. Esto implica que el ajuste

entre el aprovechamiento real definido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por el titular del terreno (aprovechamiento subjetivo) ha de procurarse no sólo cuando se actúe a través de unidades de actuación, sino también cuando se produzcan actuaciones aisladas.

2. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integradas en ámbitos en los que prevea la delimitación de unidades de ejecución, con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.
3. Se produce la reserva de aprovechamiento en todos aquellos casos en que un propietario cede a un Ayuntamiento determinado terreno de uso dotacional y esta cesión no da lugar directa e inmediatamente a la adquisición por el cedente, de un excedente de aprovechamiento.
4. En cuanto a los requisitos, son los mismos en la transferencia y en la reserva de aprovechamiento, esto es, escritura pública, aprobación municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. El aprovechamiento reservado es susceptible de posteriores negocios jurídicos de transferencia o de gravamen. Una vez aceptada la reserva por el Ayuntamiento, no podrá luego oponerse a la transferencia de esta.
6. El Ayuntamiento dispondrá de un Registro de Transferencias de Aprovechamiento. La inscripción en el mismo requerirá la acreditación previa de la propiedad de la parcela a la que se refiera la transferencia, así como la conformidad de aquellos a cuyo favor figuren cargas. En el registro se inscribirán, al menos, los siguientes actos:
 - a) Acuerdos de cesión o distribución de aprovechamiento urbanístico celebrados entre particulares.
 - b) Acuerdos de transferencias de aprovechamiento urbanístico celebrados entre la Administración y los particulares.
 - c) Acuerdos de aprobación de reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva.

Artículo 2.2.12. Compensaciones monetarias sustitutivas(P)

Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, y de forma previa o simultánea a la obtención de esta, el Ayuntamiento podrá transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO****Artículo 2.3.1. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado(E)**

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
 - a) Materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, mediante la edificación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística.
2. Son deberes del propietario del suelo urbano consolidado:
 - a) Solicitar y obtener licencia municipal, previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - d) Completar a su costa la urbanización si la parcela no mereciera la condición de solar.
3. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
4. Las exigencias para autorizar la ejecución de obras de edificación simultánea a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar son las siguientes:
 - a) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - b) Prestación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
 - c) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
 - d) Compromiso de no utilizar la construcción ni solicitar la correspondiente licencia de primera ocupación en tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

6. La Administración podrá asumir la ejecución de las obras precisas para facilitar el cumplimiento del deber de urbanizar del propietario del suelo urbano consolidado, mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria cuando las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizada. La Administración podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

Artículo 2.3.2. Condiciones de edificación en el suelo urbano consolidado(E)

1. Los propietarios de solares sin edificar o los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, ubicados en el suelo urbano consolidado, deberán iniciar la edificación de conformidad con los plazos establecidos en la vigente ordenanza municipal reguladora del registro de solares y edificaciones ruinosas. Este plazo no se alterará, aunque durante el mismo se efectúen transmisiones de dominio.
2. La no iniciación en el plazo indicado en el apartado anterior comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definido plazo que en ningún caso podrá ser superior a un año.
3. Los núcleos urbanos consolidados deberán estar conectados con la Estación depuradora de aguas residuales EDAR que contara con su correspondiente autorización de vertido acorde a su carga contaminante.

Artículo 2.3.3. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado(E)

1. Las actuaciones previstas por el Plan en el Suelo Urbano Consolidado son las siguientes:
 - a) Planes Especiales de Reurbanización (**PERU**)
 - b) Áreas de Planeamiento Aprobado (**APA**)
 - c) Actuaciones Asistemáticas (**AA**)
2. Los Planes Especiales de Reurbanización (**PERU**) son ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en los que el Plan decide actuar para reurbanizar los espacios públicos y mejorar los edificios existentes. Son áreas urbanas en las que se propone una actuación que regenere y cualifique sus actuales condiciones mediante obras de mejora de su urbanización y espacios colectivos.
3. Las Áreas de Planeamiento Aprobado (**APA**) son ámbitos de suelo urbano consolidado que devienen de un planeamiento de desarrollo ya completado, y al que el Plan General se remite en relación a las ordenanzas de aplicación de dicho planeamiento.
4. Las Actuaciones Asistemáticas (**AA**) son actuaciones previstas obtener suelos para completar viarios ya delimitados por el Plan que se revisa que estaban pendientes de obtención y que serán expropiados y otro tipo de actuaciones puntuales en las que no está prevista la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previa a la realización material de actuaciones.

Artículo 2.3.4. Parcelas en suelo urbano con destino a usos públicos(P)

En parcelas del suelo urbano consolidado calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación absoluta, pudiendo ejercitar el propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurridos el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan General sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente a tal efecto. Hasta se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 2.3.5. Media dotacional de las zonas homogéneas del suelo urbano Consolidado(E)

Como determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva, el Plan establece la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada en metros cuadrados de suelo de uso dotacional por metro cuadrado construido de usos lucrativos, en base a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus correspondientes Reglamentos. La media dotacional de cada zona homogénea esta especificada en el plano OP.SL SISTEMA LOCAL DE DOTACIONES.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**Artículo 2.3.6. Régimen general del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado(E)**

1. En esta categoría de suelo, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de unidad de ejecución.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como de los deberes exigidos al suelo urbano consolidado.
 - c) El derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el Artículo anterior.
 - d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación se precisa la aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización, y la urbanización completa de la parcela para que alcance su condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 2.3.7. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior (E)

1. El régimen del suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada esté remitida al desarrollo de un instrumento de planeamiento, quedará sometido a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento y su Ficha Urbanística correspondiente.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento, los terrenos quedarán sometidos al régimen establecido para el suelo urbano no consolidado ordenado.
4. Derechos de los propietarios:
 - a) Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
 - b) Si están sometidos al sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y en su caso a adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c) Si están sometidos al sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de gestión y urbanización los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d) Si están sometidos al sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados, y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de unidad, pudiendo solicitar liberación de esta para que sea evaluada por el Ayuntamiento su procedencia.
 - e) En el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, a ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio.
5. Deberes de los propietarios:
 - a) Si están sometidos al sistema de compensación, transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos legales exigidos. Este deber implica presentar el instrumento de planeamiento correspondiente y la documentación requerida para establecer el sistema.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, así como los sistemas generales incluidos e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados correspondientes al aprovechamiento lucrativo de la Administración en concepto de participación de la comunidad en las

plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

- d) Proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, lo que exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación previo al inicio de las obras de urbanización.
- e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g) Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
- h) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 2.3.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto(E)

1. Serán deberes de los propietarios que tengan suelo en esta situación, los siguientes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a sistemas locales y generales incluidos en el Área de Reparto.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio la superficie de los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10 % del aprovechamiento del área de reparto.
 - c) Ceder la superficie de terrenos en los que se localicen los excedentes de aprovechamiento con respecto al aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios/as afectados por sistemas generales y restantes dotaciones del área de reparto, así como a propietarios/as de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - e) Ejecutar la urbanización, que alcanzará a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las

existentes necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que están en funcionamiento y el refuerzo de estas redes si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

- f) Conservar las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal
 - g) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - i) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - j) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta situación tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio atribuido por el presente Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
 3. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total del aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
 - a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.
 - b) La transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela, que le permita obtener exceso de aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.
 4. Los ámbitos de áreas de transferencia que sean continuos y objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

Artículo 2.3.9. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Áreas de Reparto(P)

1. Los propietarios de parcelas en esta situación están obligados a:
 - a) Ejecutar la urbanización, que alcanzará a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que están en funcionamiento y el refuerzo de estas redes si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
 - b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela, correspondiente a la participación del municipio en las plusvalías o su equivalente económico.

- c) Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - f) Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Las personas propietarias en esta situación tienen derecho al 90% del aprovechamiento objetivo atribuido por el presente Plan a la parcela de la que son titulares.
 3. Las personas propietarias de las parcelas edificables podrán materializar el total del aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante la cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.
 2. Las personas propietarias de las parcelas con destino a usos públicos serán indemnizadas en el correspondiente expediente de expropiación.

Artículo 2.3.10. La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado(P)

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En las actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el

deber de urbanizar.

3. En las actuaciones sistemáticas se exigirá, además:
 - a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b) Que al menos en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
 - Explanación
 - Saneamiento
 - Encintado de aceras y base del firme de calzada.
 - Cruces de calzada de los servicios.
 - Galerías de servicios.
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
 - Conexión con redes exteriores, así como otros servicios que con el carácter de urbanización básica se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de los servicios urbanos complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
 - a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.
 - b) Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación, así como su adecuación al planeamiento.
 - c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación el solicitante tendrá que haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 2.3.11. Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano No Consolidado(P)

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado incluido en actuaciones sistemáticas se llevará a cabo de acuerdo con los plazos establecidos en la figura de planeamiento correspondiente.
2. De no fijarse plazos de ejecución concretos en la figura de planeamiento se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de dieciocho meses

desde la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de doce meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo que indique el referido proyecto de urbanización, o en su defecto en el plazo máximo de treinta meses.

3. Estos mismos plazos se aplicarán a los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación detallada de ámbitos sujetos a unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.
4. Tras la ejecución del planeamiento los/as propietarios/as deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que señale en cada caso concreto el planeamiento que establezca la ordenación detallada, contado desde que la parcela mereciese la condición de solar. En su defecto, si no se establece expresamente, se considerará como plazo de edificación el de tres años a contar desde la finalización de la urbanización.
5. Los propietarios de parcelas en suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de cuatro años desde la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.
6. Los plazos arriba señalados no se alterarán, aunque se efectuarán transmisiones de dominio.

Artículo 2.3.12.- Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado(P)

1. Estas intervenciones se realizarán en los Suelos Urbanos No Consolidados que requieran de actuaciones previas (apertura de calles, reordenación interior de sus edificaciones, generación de nuevas dotaciones, ampliación de sus edificabilidades) para conseguir financiar infraestructuras o nuevas dotaciones y cuantas actuaciones se deriven de los requerimientos de mejora de la urbanidad de la ciudad. Serán iniciativas públicas o privadas que requerirán previamente el desarrollo de sus correspondientes instrumentos urbanísticos que garanticen los objetivos que se pretenden en cada uno de dichos "Suelos Urbanos No Consolidados", y que se desarrollarían por los siguientes procedimientos urbanísticos:
 - a) Sectores (SUNC)
 - b) Áreas de Reforma Interior (ARI)
 - c) Áreas de Reforma Interior Asentamientos (ARIA)
 - d) Áreas de Reforma Interior con Planeamiento Aprobado (ARIPA)
 - e) Áreas homogéneas (AH)
2. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) son áreas delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado, que derivan de ámbitos del planeamiento anterior que no han alcanzado la aprobación de ninguna figura de desarrollo urbanístico, o de espacios incrustados dentro de la trama urbana existente que disponen de algunos de los requisitos para ser considerados suelo urbano, o que no cuentan con la ordenación, las infraestructuras ni los equipamientos y áreas verdes necesarios para ser considerados Suelo Urbano Consolidado. En estos ámbitos se propone una nueva ordenación para completar o mejorar la trama existente, así como para obtener la cesión de los equipamientos y espacios libres dispuestos en las correspondientes Fichas Urbanísticas. Se reservará el techo edificable de uso residencial para la ejecución de viviendas protegidas en base a la legislación vigente en el momento de su desarrollo y se cederá el 10% del Aprovechamiento Objetivo. Las reservas para espacios

libres y otro tipo de dotaciones serán los indicados en las Fichas Urbanísticas en las magnitudes mínimas exigibles, computando las cesiones de suelo para viario dentro de las mismas.

3. Las Áreas de Reforma Interior con Planeamiento Aprobado (ARIPA) son áreas delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado del planeamiento anterior que han desarrollado su correspondiente figura de ordenación y cuentan con aprobación administrativa, aunque no han completado el proceso de urbanización, reparcelación y cesiones. El Plan reconoce todas las determinaciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente.
4. Las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA) son Actuaciones en ámbitos que provienen de las parcelaciones ilegales. El Plan contiene la ordenación detallada de estos ámbitos y se remiten a Estudios de Detalle posteriores algunas parcelas con el objeto de completar o adaptar algunas de las determinaciones ya establecidas por el PGOU de conformidad con lo establecido la legislación urbanística. Las cesiones de suelo para la reserva de dotaciones se ajustarán a lo establecido en la Ordenación pormenorizada del Documento "A3. Inventario de Asentamientos" y las ficha que se incorpora en la presente normativa. La reserva para VPO en aquellos ámbitos con densidad superior a 15 viv/ha que no se encuentran ocupados por las edificaciones irregulares se realizara conforme a la normativa vigente en el momento de su desarrollo. Se cederá el 10% del aprovechamiento objetivo en aquellos ámbitos de ordenanza AV, PI y TC y el 10% del aprovechamiento medio en las zonas calificadas como ON y TH. La Normativa particular de dichas ARIAs se encuentran en el documento A3 "INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS".
5. El PGOU delimita como Áreas Homogéneas (AH) aquellos ámbitos que precisan un incremento o mejora de las dotaciones y servicios a causa de un incremento del aprovechamiento lucrativo por incrementarse la edificabilidad o densidad o por un cambio en el uso, siempre que el incremento del aprovechamiento objetivo ha sido superior al 10% sobre el preexistente. Su ordenación pormenorizada está prefijada por el Plan pero podrá ser modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. Los propietarios de los suelos afectados tienen la obligación de ceder según lo establecido la legislación urbanística;
 1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas necesarios para mantener la media dotacional del ámbito afectado, en proporción al incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente. La media dotacional se ha calculado conforme a lo establecido en el artículo la legislación urbanística
 2. Los terrenos necesarios para mantener la suficiencia y proporcionalidad de los SG alcanzada en el municipio.
 3. La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% en concepto de reversión a la comunidad de las plusvalías.

Todas estas cesiones se calcularán sobre el incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorga a las parcelas.

En cuanto a la reserva del techo residencial para su destino a viviendas con algún régimen de protección, dicha reserva según la legislación urbanística no es de aplicación en este tipo de actuaciones, sin perjuicio

de que específicamente por otras consideraciones (la desafección de equipamientos de reserva) el destino del uso residencial de la parcela sea íntegramente de vivienda protegida.

Artículo 2.3.13. Relación de ámbitos en suelo urbano no consolidado(E)

Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado establecidos por el presente Plan General se detallan en el anexo de Fichas de la Normativa.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.4.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado(E)

1. Los terrenos que tengan la consideración de suelo urbanizable ordenado, por disponer de las determinaciones de ordenación pormenorizadas completas, no precisarán tramitación de Plan Parcial, debiendo desarrollar el resto de los requisitos establecidos para el suelo urbanizable Sectorizado. Todo ello, sin perjuicio del estatuto de derechos y deberes de estos terrenos, que se contemplan en la legislación urbanística y en los apartados siguientes.
2. El Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado el Sector La Campana, cuyo Plan Parcial está aprobado definitivamente en el año 1995, respetándose el aprovechamiento y resto de parámetros de este. La Revisión del PGOU ajusta ligeramente los trazados viarios para coordinarlos con la estructura viaria establecida por el PGOU en el entorno del sector.

Artículo 2.4.2. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado(E)

1. Los **derechos** de los propietarios derivados del ejercicio de la facultad de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:
 - a) Derecho a patrimonializar como aprovechamiento urbanístico, una vez cumplidos los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación, el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
 - b) En el sistema de compensación, instar al establecimiento del sistema y competir, en la forma legal establecida, por la adjudicación de la gestión de este, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
 - c) En el sistema de cooperación, decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación de esta, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legales establecidos, y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de

la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

2. Son **deberes** de los propietarios y de las propietarias de esta categoría de suelo vinculados a las actuaciones de urbanización:
 - a) En el sistema de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en las presentes normas. Este deber incluye presentar la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, tanto los destinados al servicio del sector como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c) Ceder al municipio, obligatoria y gratuitamente, libre de cargas urbanísticas, la superficie de los terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación previo a las obras de urbanización.
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deba de localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios o propietarias de sistemas generales y otras dotaciones no incluidas en la unidad de ejecución, así como a propietarios y propietarias de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior.
 - f) Costear y ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, incluso aquellas infraestructuras básicas con carácter de sistemas generales, todo ello conforme al Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.
 - g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los sectores sobre su participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales exteriores al ámbito de actuación, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. El municipio, afín de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear las infraestructuras exteriores entre todos los suelos con delimitación sectorial,

podrá establecer, de forma justificada, una cuota de urbanización en esta financiación y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo.

- h) Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, con posterioridad a la recepción.
3. Los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de esta categoría de suelo tendrán, además, los siguientes deberes:
- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y las licencias municipales, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - b) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - c) Edificar en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de su ocupación.

Artículo 2.4.3. Cesiones y reservas en el Suelo Urbanizable Ordenado(E)

Las cesiones y reservas en el suelo Urbanizable Ordenado serán las que determine el Plan Parcial de Ordenación definitivamente aprobado, sin perjuicio de la adaptación realizada en el SG incluido en la Campana que se recoge en la Ficha del Sector.

Artículo 2.4.4. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado(E)

El Plan incorpora como Suelo Urbanizable Ordenado el sector de la Campana.

SECCIÓN 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 2.4.5. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (E)

1. Los sectores se ordenarán de forma pormenorizada mediante un Plan Parcial de Ordenación. La ordenación que se grafía en los planos de ordenación para algunos sectores tiene carácter indicativo debiendo ser determinada con carácter definitivo por los planes parciales. No obstante, tendrá carácter preferente el viario principal y la localización de dotaciones cuando articulan el modelo de desarrollo estructural del Plan.
2. En los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y de naturaleza provisional que no afecten al desarrollo posterior de la ordenación del presente Plan General.
3. No se podrán realizar obras de edificación en los sectores del suelo urbanizable sectorizado, hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

- b) Cumplimentar los trámites del proyecto de actuación que corresponda.
 - c) Aprobación del proyecto de reparcelación.
 - d) Ejecución de las obras de urbanización.
4. Para los sectores delimitados en suelo urbanizable se establece un plazo de ordenación de cuatro años y de ejecución de ocho años desde la aprobación definitiva del Plan General. El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones especificadas en la legislación urbanística.
 5. Para cada sector el Plan establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación, desarrollando los repartos equitativos de aprovechamientos para la obtención y ejecución de dotaciones y Sistemas Generales adscritos a los Suelos Sectorizados.
 6. El Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector puede establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. En este caso, no podrán delimitarse unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al 15% (quince por ciento).
 7. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución, sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme al procedimiento dispuesto en la legislación vigente y en estas normas.

Artículo 2.4.6. Cesiones y reservas en el Suelo Urbanizable Sectorizado (E)

1. El plan parcial que ordene cada sector establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística en el momento de su redacción.
2. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.
3. En cada sector con uso residencial el plan parcial establecerá las reservas de los terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública conforme a los estándares que establezca la legislación urbanística en el momento de su redacción.
4. Cumplimiento de las determinaciones del Plan respecto a los repartos de aprovechamientos público-privados justificados por la necesidad de atender las adscripciones de los Sistemas Generales tanto de equipamientos, zonas libres y viales adscritos a estos sectores como consecuencia del necesario equilibrio de las rentabilidades privadas de la calificación del suelo con las rentabilidades sociales que las legitiman y hacen posible su incursión en la estructura general de la ciudad participando de las cargas y derechos que ello implica.

Artículo 2.4.7. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado (E)

La relación de sectores en suelo Urbanizable Sectorizado así como de sus Sistemas Generales adscritos establecidos por el presente Plan General se detallan en el anexo de Fichas de la Normativa.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 2.4.8. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado(E)

1. En los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado, en tanto en cuanto no se sectoricen, sólo podrán autorizarse construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
2. Queda expresamente prohibido el uso residencial y turístico
3. Podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones de interés público en esta clase de suelo y a las condiciones de edificación establecidas en la normativa del suelo no urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones. Así mismo se podrán autorizar de manera provisional, en tanto no se cuente con ordenación pormenorizada, los usos existentes emplazados en dichos suelos y en sus sistemas generales adscritos, siempre que no sean incompatibles con los usos previstos por el Plan.
4. La ordenación del suelo urbanizable no sectorizado requiere la aprobación de un Plan de Sectorización cuyo objeto es cambiar la categoría del suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el P.G.O.U. y complementando la ordenación establecida por éste, en los términos establecidos en la legislación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
5. La delimitación del suelo urbanizable no sectorizado se señala en los planos de clasificación; en las fichas urbanísticas se indican los usos globales permitidos y los incompatibles, los condicionamientos previos debidos a la estructura general establecida en este P.G.O.U. para su eventual ordenación y transformación, así como los condicionantes derivados de las afecciones a bienes patrimoniales y de dominio público, así como zonas inundables.
6. Conforme a lo establecido en la legislación urbanística será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Los recursos hídricos necesarios para satisfacer la demanda deberán ser justificados en la fase de formulación del plan de sectorización, siendo preceptiva la solicitud a la Agencia Andaluza del Agua de informe sobre la disponibilidad de estos recursos.
7. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, además de los derechos referentes al suelo no urbanizable, tendrán los siguientes derechos:

- a) A formular consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses, entendiéndose la respuesta en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo. En todo caso, la respuesta municipal tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante, a salvo de lo que determine la Administración en la formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
 - b) A la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, cuyo ejercicio efectivo requiriere la innovación del P.G.O.U. mediante la previa aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, comprenderá sólo la facultad de presentar una propuesta de delimitación a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifiquen las condiciones y previsiones generales y específicas requeridas para la sectorización, siendo necesario el acuerdo de formulación para su válida tramitación y sin que ello comporte el derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.
8. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos de Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 2.4.9. Condiciones generales para la sectorización(E)

1. Corresponde al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación, mediante la formulación, del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que se deriven para el interés público, a tenor de las mejoras contenidas en las propuestas de iniciativa para la formulación que pueden efectuar los propietarios.
2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 12 de la LOUA será condición para la aprobación del Plan de Sectorización, además de ser exigibles para su tramitación, las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructura y de servicios exteriores afectados por la nueva actuación.
3. Podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en cualquier momento a partir de la vigencia del presente Plan General, siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
4. En todo caso, las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización de cualquier sector. A tales efectos no podrá aprobarse ningún Plan de Sectorización si previamente no queda garantizado su acceso viario desde una carretera pública de la red nacional o andaluza mediante un vial cuyas

características técnicas (trazado, firme, anchura, etc.) garanticen la movilidad y el tránsito que requieran los usos y/o la población prevista. Asimismo, se deberá garantizar la aportación de los recursos hídricos que requiera la operación prevista en la sectorización, así como el sistema de reciclaje de aguas residuales.

5. Los Planes de Sectorización evaluarán e incorporarán la parte proporcional de gastos que correspondan a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los demás sistemas generales de saneamiento, abastecimiento, potabilización, viarios, electricidad y demás infraestructuras generales exteriores previstas y que vienen a ampliar o reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los desarrollos en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas, y ello sin perjuicio del eventual derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de los servicios con cargo a las empresas prestadoras en los términos previstos en la legislación aplicable.
6. Los Planes de Sectorización se someterán al trámite de Evaluación Ambiental de acuerdo con el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión integrada de la calidad ambiental.
7. La sectorización estará condicionada a la verificación del cumplimiento permanente de lo dispuesto en el Artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, relativo a los límites de crecimiento superficial y de población en los ocho años siguientes al momento en el que se pretenda ésta.
8. Los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados por el presente Plan tendrán como usos incompatibles el RESIDENCIAL y el TURÍSTICO.
9. La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos se considera meramente orientativa. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como no vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que quede garantizada la conexión.

Artículo 2.4.10. Facultades de los propietarios de Suelo Urbanizable No Sectorizado (E)

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable no sectorizado, además de los derechos referentes al suelo no urbanizable, tendrán las siguientes facultades:
 - a) El derecho a formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta será de tres meses, entendiéndose la respuesta en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo. En todo caso, la respuesta municipal tendrá únicamente carácter informativo y no vinculante, a salvo de lo que determine la Administración en la formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
 - b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado, cuyo ejercicio efectivo requiriere la innovación del P.G.O.U. mediante la previa aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, comprenderá sólo la facultad de presentar una propuesta de delimitación a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifiquen las condiciones y previsiones generales y específicas requeridas para la sectorización, siendo

necesario el acuerdo de formulación para su válida tramitación y sin que ello comporte el derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 2.4.11. Acuerdo municipal de formulación de los Planes de Sectorización(P)

1. La tramitación de un Plan de Sectorización exige ineludiblemente el acuerdo municipal de formulación.
2. El acuerdo de formulación deberá justificar la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización, teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del P.G.O.U., el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los demás suelos y los criterios generales y específicos requeridos por el presente Plan General para la sectorización.
3. El acuerdo de formulación deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito objeto de la sectorización, garantizando que constituye una unidad urbanística integrada y su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, en forma tal que no se dejen superficies residuales de suelo entre los clasificados de no sectorizados y el suelo urbano o urbanizable que, por sus dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan su ulterior desarrollo mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas.
4. En el acuerdo de formulación, la Corporación municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión de este, optando en su caso por la iniciativa de la Administración a los efectos de emprender el desarrollo y ejecución en forma directa o indirectamente, en este caso mediante la convocatoria de concurso para la adjudicación de la actuación urbanizadora con respeto de los principios de publicidad, concurrencia y licitación. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas, el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo, conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
5. En caso de que la formulación sea consecuencia de la iniciativa privada, se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10 por 100 del coste total de las obras, así como, en su caso, la propuesta de mejora del porcentaje legal de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración urbanística.
6. Sólo nacerá el derecho a la transformación de este suelo para los propietarios, tras el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 2.4.12. Condiciones específicas de sectorización (P)

1. El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado delimitado en el Plan tiene Uso Global Industrial.
2. Se establecen como condiciones específicas para el Suelo de uso industrial las siguientes:
 - a) El objetivo principal de estos ámbitos es constituir una reserva de suelo que pueda absorber la demanda de expansión del uso industrial a largo plazo.

- b) La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos se considera meramente orientativa. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como no vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que quede garantizada la conexión.
- c) Aquellos sectores productivos de gran consumo de recursos hídricos que cuenten con Estación Depuradora de Aguas Residuales independiente deberán incorporar a la misma la realización de un sistema de tratamiento terciario, de modo que el agua residual tratada sea reutilizada para el riego de zonas verdes y de baldeo de calles.
- d) Las aguas tratadas cumplirán con las calidades exigidas en el Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.
- e) A estos efectos se incluirán también dentro de las redes de infraestructura para el sector una red de agua reutilizada.

CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

1. En el caso del suelo no urbanizable, deberá conservarlo, lo que supone, mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud pública, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire, y las inmisiones contaminantes indebidas y en su caso recuperarlas de ellas, y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de usos y actividades que se desarrollen en el suelo, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en el presente Plan General.

Artículo 2.5.1. Delimitación y limitaciones(E)

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General los suelos que reúnen las características del artículo 46 de la LOUA y que por ello deba ser preservados del desarrollo urbanístico. Sus límites, categorías y subcategorías vienen grafiados en los planos de Ordenación Estructural OE.SNU SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES.

Artículo 2.5.2 Categorías de suelo no urbanizable (E)

Se distinguen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable.

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica; se incluyen aquellos suelos que, tienen la condición de bienes de dominio público natural o que están sujetos a limitaciones o servidumbres cuyo régimen jurídico demande para su efectividad la preservación de sus características. También incluye aquellos suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que de conformidad con dicha legislación estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, del patrimonio histórico o del medioambiente en general. También se incluyen dentro de esta categoría los suelos que por presentar riesgos de

erosión desprendimientos, inundaciones u otros riesgos naturales deban ser preservados de la actividad urbanística

- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial; se incluyen aquellos terrenos protegidos por la planificación territorial que afecta al municipio, en concreto los espacios protegidos por el Plan de Ordenación Territorial del Campo de Gibraltar (POTCG). Tomando como base de partida las delimitaciones establecidas para cada categoría en la planificación territorial, el Plan General adapta y precisa la delimitación de estos espacios a la escala de trabajo propia del planeamiento urbanístico.
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural; comprende los suelos que sin presentar especiales valores naturales deben ser preservados de la acción urbanizadora por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. También se incluyen en esta categoría los suelos que preservan y protegen infraestructuras y aquellos en los que por afección sectorial sobrevenida su cambio de uso es incompatible con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

Artículo 2.5.3 Categorías los Suelos No Urbanizables de especial protección por legislación específica (E)

1. Dominio público Hidráulico, servidumbre y zona inundable. (SNUEP-RH)
2. Vías pecuarias. (SNUEP-VP)
3. Carreteras estatales y autonómicas. (SNUEP-CA) y (SNUEP-CE)
4. Zonas de especial conservación de la Red Ecológica Europea Red Natura 2000 (SNUEP-RN)
5. Patrimonio Histórico Artístico (SNUEP-PH)
6. Dominio Público del litoral de costas y sus servidumbres (SNUEP-C)

Artículo 2.5.4 Categorías los Suelos No Urbanizables de especial protección por planificación territorial (E)

1. Zonas de Interés Territorial. (SNUEP-IT)
2. Divisorias visuales. (SNUEP-DV)
3. Hitos paisajísticos. (SNUEP-HP)
4. Recursos culturales (SNUEP-RC)
5. Corredor Litoral (SNUEP-CL)

Artículo 2.5.5 Ámbitos clasificados como Suelos No Urbanizables de carácter natural (E)

El Plan delimita tres zonas de Suelo no Urbanizable de carácter natural.

1. Suelo No urbanizable natural Sierra Carbonera (SNU-N1)
2. Suelo No Urbanizable natural Levante (SNU-N2)
3. Suelo No Urbanizable natural Charcones (SNU-N3)

SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 2.5.6 Condiciones del planeamiento y tramitación de actuaciones (E)**

1. Las determinaciones sobre el suelo no urbanizable dispuestas por este Plan General son vinculantes tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, sin perjuicio de lo establecido por la legislación sectorial estatal y autonómica.
2. Estarán sujetas a la obtención de licencia municipal las actuaciones permitidas por estas Normas para cada categoría establecida en esta clase de suelo, conforme a lo establecido en la legislación urbanística en vigor, cuando se trate de actos que tengan por objeto Actuaciones de Interés Público, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento legal establecido.
3. Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá en cuenta las siguientes medidas:
 - a) Deberán implementarse las Medidas de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan General.
 - b) Se prohíben las actividades con carácter molesto y contaminante, conforme a lo establecido en la Ley 22/2011 de Residuos y Suelos Contaminados y al Decreto 73/2012 del Reglamento de Residuos.
 - c) Serán obligatorios los de Planes de autoprotección de todas las instalaciones enclavadas en zonas forestales según Ley 5/99 de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales y su Reglamento. En los terrenos afectados por incendios no podrá modificarse el cambio de uso forestal al menos durante 30 años conforme a lo recogido en el art 50 de la Ley 43/2003 de Montes.
4. Será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación para aquellas intervenciones que lo requieran, conforme a los criterios establecidos en la legislación urbanística de aplicación, lo que corresponderá particularmente a los siguientes supuestos:
 - a) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
 - b) Actuaciones de la Administración pública no previstas en el Plan General.
 - c) Campos de golf en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones del Decreto 43/2008 de 12 de febrero que regula la implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones.
 - d) Establecimiento de usos en el suelo no urbanizable, que supongan una intervención de suficiente envergadura, de impacto sustancial en el territorio o repercusiones previsibles en el medio ambiente, muy en particular dotaciones de carácter terciario como complejos recreativos y de ocio, grandes equipamientos, infraestructuras etc.
 - e) Actuaciones de protección del paisaje y de conservación de determinados lugares y bienes de dominio público.
 - f) Protección de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

- g) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales con las limitaciones establecidas en el artículo 2.5.23
5. Se redactarán Planes Especiales, de acuerdo con lo especificado en la legislación urbanística, cuando sean necesarios a juicio del Excmo. Ayuntamiento en función de las especiales condiciones y/o de la actuación pretendida y siempre en los siguientes casos;
- Comprender terrenos en el límite de otro término municipal.
 - Tener por su naturaleza incidencia o trascendencia supramunicipal.
 - Modificar la ordenación estructural establecida por el Plan.
 - Tener una superficie superior a 50 Ha.
 - Establecimiento de usos que autorizados por el Plan supongan un cambio sustancial del territorio o partes de él, en particular la instalación de los usos turísticos, infraestructuras o grandes dotaciones que están sujetos a la necesidad de una ordenación en detalle que englobe accesos, aparcamientos y otro tipo de obras que exigirán la redacción de un proyecto ordinario de obras de urbanización.
 - Protección del orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los suelos situados en sus márgenes.
 - Regularización de edificaciones irregulares existentes en esta clase de suelo conforme a lo establecido en el DL 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Restauración del territorio para la recuperación del uso agrario o forestal y la erradicación de actividades no deseadas.
6. Los planes especiales que se redacten en ámbitos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y por la planificación territorial, ajustaran su tramitación a lo previsto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y sus modificaciones.
7. Cuando las actuaciones tengan condición de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio según lo establecido en el art. 30 y apartado II del anexo de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar las incidencias previsibles en la ordenación del territorio a los efectos de la emisión del Informe previo a la aprobación.
8. La aprobación de los Proyectos de Actuación seguirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 2.5.7 Condiciones generales de protección ambiental (E)

La Autorización Ambiental Integrada, la autorización Ambiental Unificada, la Evaluación Ambiental o la Calificación Ambiental que hubiere que tramitar en función del cumplimiento de la Normativa de aplicación se realizará según

las especificaciones de la legislación estatal o autonómica en función del procedimiento exigido. Para los Estudios de Impacto Ambiental se dará cumplimiento a la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 2.5.8. Compatibilidad del Plan General con otras legislaciones(E)

1. Las determinaciones del Plan con respecto al suelo no urbanizable se desarrollarán en los términos establecidos por la legislación sectorial estatal y autonómica, que será vinculante en todo caso. Cualquier medida que suponga mayor nivel de protección, de las contenidas en este Plan General, será de aplicación suplementaria.
2. En relación a la planificación ambiental, las determinaciones del Plan General respecto al suelo no urbanizable, se adaptan a la legislación en materia de Patrimonio Natural y Biodiversidad, Flora, Fauna, Montes, Forestal, Vías Pecuarias y Aguas, Calidad del Aire, Ruidos, Residuos y Patrimonio Histórico, todas ellas dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
3. En relación a la Planificación territorial, este Plan General se inscribe en el marco del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyas determinaciones, en cuanto al uso y protección del territorio, se recogen en las presentes normas para el suelo no urbanizable.

SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.9. Objetivos, condiciones generales y clases de uso (E)

1. Son objetivos del Plan los siguientes:
 - a) Establecer los condicionantes territoriales para mejorar la funcionalidad del suelo no urbanizable y para la integración paisajística de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones en el medio rural.
 - b) Promover los usos recreativos y favorecer su adecuada implantación de acuerdo con la planificación territorial con objeto de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y contribuir al desarrollo turístico del municipio.
2. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos de los establecidos para cada una de las categorías recogidas en este Plan y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regule.
3. En general los actos permitidos en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.
 - b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
 - c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
 - e) Asegurar el cumplimiento de las Medidas Correctoras y protectoras recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental
4. Sin perjuicio de las condiciones que para cada tipo de uso establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas Normas para cada categoría y tipo de suelo.
5. Las clases de uso en suelo no urbanizable son:
- a) Usos predominantes: los que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
 - b) Usos compatibles: los que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Consejería competente, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite de forma específica en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable. Se considera también uso compatible el correspondiente a aquellas edificaciones existentes que obtengan resolución favorable de declaración de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Artículo 2.5.10 Condiciones generales de los usos (P)

1. En el suelo no urbanizable se considerará uso global el forestal, pudiendo pormenorizarse en forestal, agrícola y ganadero.
2. Los usos predominantes en el Suelo No Urbanizable son los forestales, ganaderos y agrarios.
3. En el suelo no urbanizable se considerarán usos compatibles los siguientes;
 - alojamientos turístico y recreativo con declaración expresa de Actuación de Interés Público.
 - deportivos,
 - infraestructuras; con declaración expresa de Interés Público cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en la normativa medioambiental de la Comunidad Autónoma,
 - dotacional y equipamiento con declaración expresa de Actuación de Interés Público.
 - residencial unifamiliar vinculada a explotación agrícola salvo mención expresa de la normativa particular conforme a las normas de edificación en Suelo No Urbanizable.
3. En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos prohibidos todos los no enumerados de forma genérica en el apartado anterior y todos aquellos que, aun estando permitidos, su implantación concreta supusiera un riesgo previsible de inundación, erosión o degradación del suelo.

SECCIÓN 4. ACTUACIONES ADMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 2.5.11. Actuaciones de interés Público (P)**

1. Tendrán la consideración de actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran, en los términos establecidos en la legislación urbanística, los siguientes requisitos:
 - a) Ser declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.
 - b) Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
 - c) La actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.
 - d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.
3. No se considerarán actuaciones de interés público las actividades de obras públicas ordinarias, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de compatibilidad con la ordenación urbanística.

Artículo 2.5.12. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos (P)

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:
 - a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
 - b) Como parte de la labor de limpieza y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
 - c) Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermas a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
2. Tala de transformación. Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro cualquiera.
3. Cercas o vallados de carácter cinagético. Se entienden por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.
5. Captaciones de agua. Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.
6. Obras o instalaciones anejas a la explotación. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., siempre que sus dimensiones sean inferiores a las definidas en el punto 9. siguiente.
7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando éstas (y aquéllas) se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.
8. Establos, granjas avícolas y similares.
9. Infraestructuras de servicio a la explotación. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas.

Artículo 2.5.13. Actuaciones de carácter turístico recreativo (P)

1. Adecuaciones naturalistas. Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
2. Adecuaciones recreativas. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.
3. Parque rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.
4. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes.
5. Albergues de carácter social. Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o

similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

6. Campamento de turismo. Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
7. Instalaciones no permanentes de restauración. Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
8. Instalaciones permanentes de restauración. En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente.
9. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.
10. Usos turístico recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
11. Instalaciones recreativo-turísticas: acuarios, aeródromos deportivos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, jardines botánicos, reservas de fauna y demás instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación de la naturaleza.
12. Otros establecimientos y servicios turísticos recogidos en la Legislación turística que las condiciones de su implantación sean compatibles con la preservación del medio natural.

Artículo 2.5.14. Construcciones y edificaciones públicas singulares (P)

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional.

Artículo 2.5.15. Actuaciones de carácter infraestructural (P)

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligada.

2. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, tales como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.
3. Instalación o construcción de infraestructura energética: se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión, las estaciones y subestaciones de transformación y las instalaciones de generación y captación de energías renovables.
4. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua: Comprende todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.
5. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general.
6. Obras de protección hidrológica. Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

Artículo 2.5.16. Construcciones residenciales aisladas (P)

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

Artículo 2.5.17. Otras instalaciones(P)

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales cualesquiera tipos de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.
2. Imágenes y símbolos. Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.18 Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público (P)

1. Además de cumplir las Normas Generales de edificación establecidas en esta normativa y, sin perjuicio de las limitaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial, se cumplirán además las siguientes condiciones:
 - a) El aparcamiento de vehículos se resolverá siempre en el interior de la parcela.
 - b) Deberán justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender esas necesidades en el suelo urbano o urbanizable disponible.
 - c) Se demostrará que no se está induciendo la formación de nuevos asentamientos o la ampliación de los existentes conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
 - d) Se deberá justificar la suficiencia y adecuación de dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
 - e) El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con alojamiento para guardería contabilizando como parte de la misma.
 - f) Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 15m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes.
2. En el caso de alojamientos ligados al uso hotelero o a centros asistenciales, no será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión en edificios residenciales.
3. Las instalaciones de infraestructura energética se situarán como mínimo a 2 km., medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial y de las autopistas y autovías existentes o previstas. No estará permitida la implantación de nuevas instalaciones en: los montes públicos, georrecursos, cauces fluviales y sus corredores ecológicos, ni afectando a hitos paisajísticos y divisorias visuales, humedales y árboles y arboledas singulares y sus respectivas franjas de protección. Tampoco estará permitida su implantación en el SNU-N2 por su incompatibilidad con el futuro destino turístico de esos suelos previsto por el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar.
4. Las instalaciones de comunicaciones electrónicas de nueva implantación se situarán, siempre que sea técnica y económicamente viable, a una distancia mayor de 500 m., medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial.
5. Las actuaciones amparadas en la declaración de interés público deben ser consideradas como actuaciones unitarias que reflejen en su totalidad el interés público, evitando cualquier tipo de uso complementario que exigiera segregaciones o parcelaciones no incluidas en la actividad principal objeto de declaración.
6. En instalaciones de interés público ya realizadas conforme a Plan Especial o Proyecto de Actuación aprobado, podrán admitirse sin necesidad de tramitar un nuevo Proyecto de Actuación y previa licencia municipal, el

acondicionamiento y adecuación de nuevos terrenos para acoger usos complementarios de las instalaciones existentes siempre que no supongan incremento de edificabilidad superior al 2% respecto del Proyecto de Actuación aprobado, debiendo cumplir en todo caso el uso complementario las determinaciones del PGOU y de la legislación urbanística para el tipo de suelo en que se ubique.

7. En los proyectos de actuación y/o planes especiales que desarrollen instalaciones turístico recreativas se analizarán expresamente la capacidad de las infraestructuras y recursos existentes para absorber el incremento de demanda derivado de la actuación prevista y definirán, en su caso, las dotaciones de infraestructuras y la procedencia de los recursos necesarios.

Artículo 2.5.19 Condiciones particulares para los alojamientos turísticos(P)

1. Los alojamientos turísticos cumplirán las Normas Generales de edificación y las particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable establecidas en esta normativa.
2. Deberán justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender esas necesidades en el suelo urbano o urbanizable disponible.
3. Además de las especificadas anteriormente, cumplirán las siguientes normas:
 - a) Las instalaciones y edificaciones deberán estar integradas paisajísticamente en el entorno, siendo preceptivo la tramitación de un estudio específico de paisaje. La altura máxima será dos plantas (7 m) excepto en el caso de edificaciones existentes, medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural hasta la cara superior del último forjado.
 - b) No se permitirán longitudes de fachada continuas superiores a 30 metros.
 - c) Los cerramientos, así como de las construcciones anexas, deberán armonizar con el entorno.
 - d) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
 - e) Estará prohibida su instalación en terrenos con pendientes superiores al 30%
 - f) Los alojamientos y campamentos de turismo no podrán situarse en las zonas de protección de los cauces fluviales ni en sus zonas inundables.
 - g) En el caso de zonas de acampada, el área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros y quedará oculta desde el viario público por vegetación. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros. La finca que se destine a actividad de acampada se arbolará perimetralmente.

- h) En el caso de usos Hoteleros la edificabilidad máxima será de 0.15 m²/m²s en parcela mínima de 50.000 m² con un diámetro mínimo de 100m. La ocupación máxima de la parcela será 8%, la altura máxima de la edificación 7 metros y 2 plantas. Con el objeto de permitir una mayor riqueza volumétrica y una menor ocupación del suelo se autoriza sobre la última planta torreones con una ocupación máxima del 10% de la planta inferior y sin sobrepasar una altura máxima de 10 metros.
- i) Toda superficie construida sobre rasante computará edificabilidad independientemente de su uso.
- j) Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m²c.

Artículo 2.5.20. Condiciones para la instalación de Infraestructuras (E)

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá ser autorizadas o informadas favorablemente por el organismo competente, sujetarse además a las disposiciones que le sean propias en razón de la materia y atender a las normas siguientes:
 - a) Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Asimismo, asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.
 - b) La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.
 - c) Dentro de dicho Estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse, y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

Artículo 2.5.21 Condiciones adicionales de las instalaciones de infraestructura energética.(P)

1. Se localizarán en lugares que no sean visibles desde los núcleos de población ni desde las principales vías de comunicación y su ubicación se hará en terrenos con pendientes naturales inferiores al 30%.
2. Se deberá especificar claramente la zona donde se llevarán los residuos debidos al envejecimiento de los componentes de la instalación.
3. En el caso de los huertos solares tendrán un mínimo de 500 kw de potencia y contarán con arbolado perimetral autóctono que deberá ser mantenido.

4. Los parques eólicos quedaran prohibidos en aquellos lugares señalados como corredores de la avifauna o afectando a las visuales de los hitos paisajísticos.

Artículo 2.5.22. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (P)

1. Podrán instalarse edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria en cualquier parcela, con independencia de su tamaño, siempre que cumplan las condiciones que se exponen en los apartados siguientes, para cada tipo de edificación.
2. Las casetas para almacenamiento de aperos de labranza deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y tres (3) metros de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará los quince (15) metros cuadrados.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.
 - d) Carecerán de cimentación en masa.
3. Los Invernaderos o protección de los cultivos deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.
 - b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
 - c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.
4. Los Almacenes y establos, o criaderos de animales deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) En ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca.
 - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de los linderos de la finca. En todo caso, cuando los establos o criaderos de animales tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, su separación a edificaciones residenciales en suelos urbanos o urbanizables o a núcleos de población delimitados no será inferior a los quinientos (500) metros.
 - c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de seis (6,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 2.5.23. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar (P)

1. Solo serán admisibles nuevas edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar si se cumplen los siguientes requisitos:

- a) Quedar justificada su necesidad derivada de su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - b) La superficie de parcela deberá cumplir la dimensión mínima establecida en estas Normas.
 - c) Quedar justificado expresamente que su implantación no induce la formación de nuevos asentamientos.
2. Se denegará la licencia municipal cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
- a) La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km del suelo urbano o de un asentamiento urbanístico.
 - b) La explotación vinculada a la nueva vivienda contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para ésta se encontrará en suelos protegidos.
 - c) El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
3. Condiciones de ordenación.
- a) Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia igual o superior a quince (15) metros.
 - b) La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros. En parcelas de más de dos (2) hectáreas la superficie edificada de la vivienda podrá alcanzar el uno por ciento (1%) de la superficie de la parcela hasta un máximo de quinientos (500) metros.
 - c) La altura máxima de cornisa de la edificación será de seis (6) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.
 - d) No podrá construirse en tipologías de vivienda colectiva.
 - e) Cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas para las viviendas con destino urbano, y cuantas le fuesen de aplicación de carácter municipal o supramunicipal.

Artículo 2.5.24. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras(P)

1. No se establece parcela mínima. La propia tramitación de la actuación, bajo la consideración de interés público según la legislación urbanística deberá valorar la aptitud de la parcela para la actividad prevista.
2. Se separarán, como mínimo, cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. No se edificará a menos de cincuenta (50) metros de cualquier edificación residencial existente y en caso contrario se justificará que no se está induciendo a la formación de nuevos asentamientos o a la ampliación de los existentes.
4. Las construcciones tendrán como máximo una superficie edificada de mil (1.000) metros cuadrados y en ningún caso la ocupación superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima será de cuatro con cinco (4,5) metros, salvo en las gasolineras que podrá alcanzar los doce (12,00) metros.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

Artículo 2.5.25. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social(P)

1. Deberán justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender esas necesidades en el suelo urbano o urbanizable disponible.
2. No se establece parcela mínima. La propia tramitación de la actuación, bajo la consideración de interés público deberá valorar la aptitud de la parcela para la actividad prevista.
3. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
4. Podrá construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con dos (0,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será 7 metros y 2 plantas, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Con el objeto de permitir una mayor riqueza volumétrica se autoriza sobre la última planta torreonos con una ocupación máxima del 10% de la planta inferior y sin sobrepasar una altura máxima de 10 metros.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
7. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.
8. En el caso de edificar a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, se garantizará que no se está induciendo la formación de nuevos asentamientos o ampliación de los existentes.

Artículo 2.5.26. Condiciones estéticas y paisajísticas(P)

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural, tratando de causar el menor impacto en el paisaje, a tal efecto será preceptiva la tramitación de un diagnóstico del paisaje con el contenido que se establezca por la legislación urbanística o sus reglamentos de desarrollo que acompañará a los proyectos que soliciten licencia.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía de este salvo caso excepcionales y debidamente justificados. En el caso en que se realicen terraplenes se resolverán con taludes de proporción máxima 1/3, Los terraplenes deberán ajardinarse.
3. No se construirán muros de contención superiores a 3 metros y en el caso en que sean de hormigón deberán tener un color acorde con el entorno.

4. Específicamente, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Las cubiertas inclinadas serán de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
5. Para las edificaciones e instalaciones en terrenos forestales será obligatorio utilizar materiales no combustibles en elementos exteriores, puertas y ventanas; y en el caso de utilizar madera, deberá tener un tratamiento ignífugo.
6. Para todo acto edificatorio en cualquier categoría de suelo no urbanizable, el proyecto deberá incluir el tratamiento integral de la parcela para garantizar los objetivos de mejora y salvaguarda del paisaje.

Artículo 2.5.27. Vallados y cierres de fincas (P)

1. Para todos los usos y actividades los vallados de fincas y cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas se atenderán a las reglas expuestas en los apartados siguientes.
2. Los cerramientos para vallados de fincas serán diáfanos en toda su altura, solo se admitirán cierres visuales si estos son vegetales.
3. Excepcionalmente, en base a las características especiales de las instalaciones o edificaciones y su necesidad de protección o seguridad se podrá autorizar otro tipo de cerramientos siempre que, exteriormente, estos permanezcan recubiertos u ocultos por la vegetación.

SECCIÓN 6. REGULACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 2.5.28. Marco legal y determinaciones de edificaciones existentes(P)**

1. El presente Plan General regula el régimen de las edificaciones existentes en el término municipal de La Línea de La Concepción, en Suelo No Urbanizable, teniendo en cuenta las diferentes situaciones de dichas edificaciones, tanto en su génesis como en su forma de implantación y demás características que demandan un tratamiento diferenciado.
2. A los efectos de la regulación que se establece en esta subsección, se consideran edificaciones en suelo no urbanizable aquellas edificaciones o agrupaciones de edificaciones conforme a lo dispuesto en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. El Plan General determina el régimen urbanístico correspondiente a las edificaciones existentes en el Suelo urbanizable, en función de su estado actual, a partir de las siguientes situaciones detectadas:
 - a) Asentamientos urbanísticos que se incorporan como suelo urbano no consolidado, que se regulan conforme a lo establecido por estas normas para esta clase y categoría de suelo.

- b) Edificaciones irregulares en suelo no urbanizable, en el ámbito conocido como Charcones, que se regulan en los Artículos siguientes de esta Sección.
4. Por su parte, el citado Decreto-ley 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental de las edificaciones irregulares en Comunidad Autónoma de Andalucía,(o legislación que lo sustituya) establece las determinaciones que clarifican el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.
 5. A los efectos del presente Plan General y de aplicación del Decreto-ley 3/2019, bajo el término genérico de edificación se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.
 6. Las edificaciones irregulares terminadas para las que no resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo establecido la legislación urbanística se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación, por lo que sus propietarios deberán solicitar el inicio del procedimiento de reconocimiento de AFO conforme a la Ordenanza Municipal que el Ayuntamiento aprobará a tales efectos.
 7. El Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza de la materia que complemente lo establecido en esta normativa y en el DL/3/2019 sobre las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, regulación del uso residencial y ornato para dichas edificaciones a reconocer como AFO.
 8. El reconocimiento del régimen de AFO no supondrá la legalización de la edificación, ni producirá efectos sobre otros procedimientos administrativos abiertos sobre la misma, pero permitirá su inscripción registral como tal, la autorización de obras de conservación, la conexión de forma reglada a los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad.
 9. Una vez el 70% de las edificaciones irregulares existentes en ámbito hayan sido declaradas AFO (a instancia de interesado) el Ayuntamiento redactará un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial para mejorar la calidad ambiental del ámbito e integrar territorial y paisajísticamente la agrupación de dichas viviendas.

SECCIÓN 7. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL

Artículo 2.5.29. Usos y actuaciones permitidos en el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (P)

Son usos y actuaciones permitidos en el suelo no urbanizable de carácter natural los determinados por estas normas en el artículo 2.5.10 y las actuaciones referidas en la sección 4 con las condiciones de la sección 5 y cualesquiera otras que fueran de aplicación por legislación sectorial o por razón implícita del uso.

SECCIÓN 8. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**Artículo 2.5.30. Régimen de usos del Dominio Público Marítimo Terrestre(E)**

1. A la categoría SNUEP-C, se adscribe a la totalidad de bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas. En estos suelos se consideran los siguientes usos:
 - a) Uso predominante; actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la Ley de Costas.
 - b) Usos compatibles: únicamente los permitidos por su legislación reguladora.
2. Estas Normas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Costas, establecen previsiones sobre protección litoral sobre los terrenos próximos al dominio público marítimo-terrestre.
3. Las obras, edificaciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de Dominio Público o de servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
4. Las obras y actuaciones que se realicen en la zona de servidumbre de protección requerirán la autorización de la Dirección General de Costas y de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
5. En los planos de ordenación OE.SNU (SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES) y los planos de ordenación pormenorizada OP.CAL se incorporan el deslinde de la zona marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre e influencia, conforme a lo establecido en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas y Reglamento que la desarrolla y la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral.
6. En el caso de necesidad de ocupación del DPMT con usos o instalaciones compatibles con su régimen general de utilización, se deberá solicitar autorización conforme a lo establecido en el RD 876/2014 de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de Costas o normativa que lo sustituya.
7. La utilización del DPMT se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.
8. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
9. En los terrenos incluidos en la Zona de Servidumbre de Protección del Litoral el planeamiento de Desarrollo que los ordene deberá destinarlos a Sistema General de Espacios Libres y otros compatibles con la Ley de Costas de 22/1988 y su Reglamento General conforme a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la LC, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Junta de Andalucía.
10. Los terrenos incluidos en la Zona de Servidumbre de Tránsito del Litoral (6 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar) deberán dejarse permanente expedita para el paso público peatonal y para

los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, conforme a lo establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

11. Se preservarán las Zonas de Servidumbre de acceso al mar, para asegurar el uso público del DPMT. Fuera del DPMT se preverán suficientes accesos al mar y aparcamientos.

12. En la Zona de Influencia del Litoral se tendrán en consideración las condiciones señaladas en el artículo 30 de la Ley de Costas y en concreto las siguientes cuestiones:

En las zonas con playa y acceso a tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la Zona de Servidumbre de Tránsito.

Para el otorgamiento de licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al DPMT se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente. Cualquier instrumento de Planeamiento o Proyecto que se redacte en esta clase de suelo incorporará referencias claras a los aspectos relativos a la transformación, conservación y puesta en valor del paisaje.

Artículo 2.5.31 Régimen de usos del Dominio Público Hidráulico (E)

1. En la categoría SNUEP-RH se integran los cauces fluviales, así como sus márgenes y riberas, y zonas inundables en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. El objetivo territorial en esta categoría de suelo es preservar el dominio público natural. Se consideran los siguientes usos:

- a) Usos predominantes: Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.
- b) Usos compatibles: únicamente los permitidos por su legislación reguladora.

2. En el DPH y sus zonas de Servidumbre solo se permiten los usos admitidos por la Normativa de Aguas, entre los cuales primará los de continuidad ecológica quedando expresamente prohibidos los usos que de forma directa o indirecta supongan una degradación de este.

3. En el DPH quedan prohibida cualquier tipo de ocupación temporal o permanente con excepción de los usos comunes especiales legalmente previstos en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico previa solicitud y concesión de autorización temporal o permanente.

4. En la Zona de Servidumbre solo se podrán autorizar usos públicos orientados al paso peatonal, servicios de vigilancia y conservación, quedando expresamente prohibidas las construcciones. Queda prohibida la plantación de especies arbóreas, así como los viarios para tráfico rodado. Cualquier mobiliario, protección, instalación, o cerramiento deberá ser acorde a los fines indicados.

5. La zona de Policía presentará las limitaciones de actividades y usos establecidos en la Normativa de Aguas vigente.

- a) Quedan prohibidas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que degrade el DPH.
 - b) Queda expresamente prohibida la instalación de balsas depósitos de efluentes de actividades industriales o agrarias salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.
 - c) Cualquier tipo de construcción en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de aguas.
6. Con carácter general, en zonas inundables se permiten los usos agrícolas, forestales y ambientales compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.
 7. Queda prohibida toda instalación o edificación provisional o definitiva que pueda afectar al drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua.
 8. Quedan prohibidas las actuaciones que supongan un incremento del riesgo de inundación, así como los riesgos derivados de las mismas.
 9. Quedan expresamente prohibido el uso de acampada.
 10. No se podrán plantar especies arbóreas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
 11. Toda actuación en una zona inundable debe contar con una declaración responsable presentada ante la Administración Hidráulica que quedará integrada en el expediente de autorización en su caso.
 12. Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, así como la alteración de la morfología de las masas de aguas superficiales.

Artículo 2.5.32 Régimen de usos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación de vías pecuarias (E)

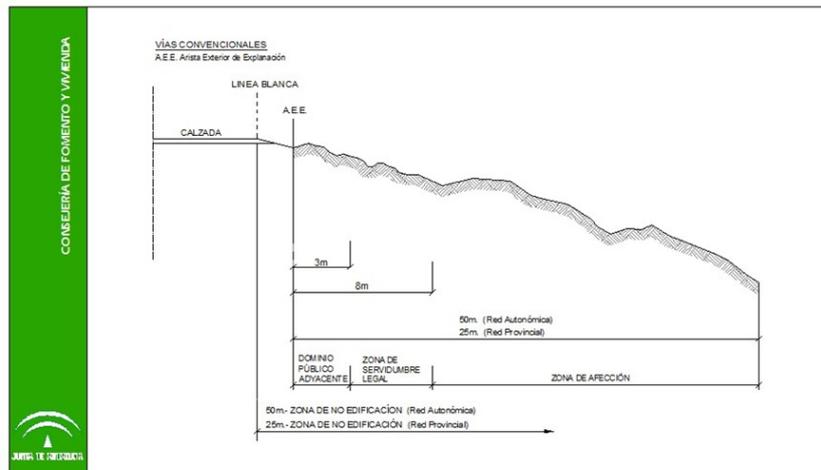
1. La categoría SNUEP-VP (Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Vías Pecuarias) incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan, y reglado por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.
2. La competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias, la ostenta, de acuerdo con la legislación vigente, a la Comunidad Autónoma, como titular del demanial.
3. Los objetivos de Plan General para este tipo de suelo son la preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

4. Salvo las modificaciones que, conforme a la legislación vigente, hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto, en el proyecto técnico de clasificación de estas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.
5. Las vías pecuarias existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el término municipal de La Línea de la Concepción son las identificadas en el Anexo de Vías Pecuarias del mismo y al tiempo, integrante de su Estudio Ambiental Estratégico. En el citado Anexo "Afección del Plan General sobre las Vías Pecuarias" se especifica, además:
 - a) Las vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo.
 - b) Los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen desafectar siguiendo el procedimiento que sea de aplicación según la Legislación vigente en el momento de iniciar la tramitación.
6. Con carácter general, los terrenos de la actual red de vías pecuarias cuya permanencia en el dominio público se ratifica según la propuesta resultante de este Plan, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica- Vía Pecuaria (SNUEP-VP).
7. Los terrenos de la actual red de vías pecuarias que según la propuesta resultante de este Plan, proponga desafectar, bien por la aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la de la Ley 17/1999, de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998 (sin trazado alternativo), o bien por la incidencia directa de este Plan General (con aportación de trazado alternativo conforme a las exigencias de la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998), en tanto en cuanto no se proceda a dicho deslinde y desafectación, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica-Vía Pecuaria "a desafectar" (SNUEP-VP "a desafectar").
8. Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:
 - Vallados transversales.
 - Publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones.
 - Actividades extractivas.
 - Vertidos de cualquier clase.
 - Asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza.
 - El tránsito de vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica.

- La caza, en todas sus formas.
- Cultivos, plantaciones y, en general, actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

Artículo 2.5.33 Régimen de los usos del suelo No Urbanizable de especial protección por carreteras.

1. La categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP-CA) comprende el dominio público de la carretera autonómica A-383.
2. La categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP-CE) comprende el dominio público de las carreteras estatales N-351 y A-7s a su paso por el término municipal.
3. El trazado de las carreteras autonómicas y estatales existentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación grafiadas en los planos OE.SNU (SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES) y OP (ORDENACIÓN PORMENORIZADA).
4. La información grafiada relativa al trazado de la N-351 a su paso por el término municipal es la existente en la propuesta de “Estudio de Delimitación de Tramo Urbano” que se está tramitando y está sujeta a la aprobación de la administración competente.
5. En lo relativo al régimen de usos en las mismas y sus limitaciones se estará a lo establecido por la legislación sectorial de referencia, teniendo en cuenta los siguientes parámetros y limitaciones en las carreteras autonómicas



Y en las carreteras estatales

zona	Artículo de la ley 37/2015 que lo regula (aclaraciones)	Distancia a la que se sitúa el límite exterior de cada zona		La distancia se mide en horizontal perpendicularmente al eje de la carretera, desde la línea que se indica en cada caso
		Autopistas y autovías	Multicarriil y Convencional	
de dominio público	Art. 29 (1)	8 m	3 m	Medida desde la arista exterior de la explanación (5)
de servidumbre	Art. 31 (2)	25 m	8 m	
de afección	Art. 32 (3)	100 m	50 m	
limitación edificabilidad	Art 33 (4)	50 m	25 m	Medida desde la arista exterior más próxima de la calzada más próxima (2)

Artículo 2.5.34. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por pertenecer a la Red Natura (E)

1. En zonas incluidas en la Red Natura , (SNUEP-RN) que se corresponden con el ZEC del LIC ES6120032 Estrecho Oriental de la regio biogeográfica mediterránea de la Red Natura 2000 (RD 1620/2012 de 30 de noviembre, serán de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 5, 42 y 45 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre de patrimonio natural y de la biodiversidad mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la directiva 92/43/CEE de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final séptima. Para la evaluación de las repercusiones ambientales sobre estos lugares se estará a lo dispuesto en el artículo 27.1.d) de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y a lo desarrollado en el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña este Plan.

Artículo 2.5.35. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por pertenecer al Patrimonio Histórico Artístico(E)

Dentro del Patrimonio Histórico están incluidos los Bienes de Interés Cultural (BIC) junto con sus entornos así como los yacimientos arqueológicos delimitados en el término municipal.

Este patrimonio está convenientemente identificado así mismo en el CATALOGO DE PROTECCIÓN que complementa este Plan, en el que se establecen las limitaciones en cuanto a los usos y las obras que afectan a los mismos de conformidad con la legislación sectorial que los afecta.

Artículo 2.5.36. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial(E)

1. En zonas de interés territorial, SNUEP-IT, sólo se podrán acoger actividades agrícolas, ganaderas, didácticas, de ocio, recreativas, así como los destinados a restauración y alojamiento hotelero, y aquellas instalaciones de interés público compatibles con las características naturales y rurales del territorio. En la ordenación y adecuación de estas Zonas de interés territorial se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
 - b) Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.

- c) En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.
- d) Las instalaciones permitidas se adaptarán a las características morfológicas, paisajísticas y ambientales del entorno.

Para la autorización de instalaciones de interés público las actuaciones deberán resolverse mediante un Plan Especial o Proyecto de Actuación que garantice la resolución de los accesos y las infraestructuras de agua, saneamiento y energía necesarias para las necesidades planteadas. Además, las actuaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva y características de sus materiales, no pudiendo superar las tres plantas o 10,5 metros medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier sección longitudinal o transversal.

- 2. En los ámbitos SNUPE-DV no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.

La superficie de las divisorias visuales comprenderá como mínimo la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos a ambos lados de la línea divisoria. La cota de las cubiertas de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar la cota inferior de la zona protegida.

- 3. En los ámbitos SNUPE-HP, la superficie de protección del hito comprenderá como mínimo la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito. La cota de las cubiertas de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar, en un radio de 100 metros, la cota inferior de la zona protegida. En estos ámbitos no se permitirá:
 - a) La construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
 - b) Los nuevos trazados de infraestructuras aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.
 - c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar.

SECCIÓN 3. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.5.37. Parcelación urbanística(E)

- 1. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
3. Cuando quepa presumir, de acuerdo con la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo, que una parcelación rústica pueda tener un fin urbanístico por tratarse de lugares en los que exista riesgo de formación de un nuevo asentamiento de población o ampliación de los existentes, no se autorizará su parcelación.

Artículo 2.5.38. Parcelación rústica y segregación de fincas(P)

1. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones propias de este suelo. Estas segregaciones rústicas se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en todo caso, estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia.
2. A efecto de preservar los usos propios del suelo no urbanizable en coherencia con su naturaleza y fines propios, para prevenir impactos negativos en el paisaje rural, así como para prevenir el riesgo de formación de asentamientos edificatorios, el presente Plan establece unas superficies de parcela mínima a efectos de autorización de nuevos fraccionamientos parcelarios. Se establecen las siguientes parcelas mínimas, de carácter continuo, para cada una de las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: 25.000 m²
- b) Suelo no urbanizable de especial protección: 50.000 m²

Si una finca quedara afectada por dos de estas categorías se aplicará la parcela mínima de mayor tamaño.

3. Las fincas que, en la fecha de aprobación de este Plan, existieran fehacientemente con una superficie inferior a la mínima referida en el apartado anterior y no constituyan parcelación urbanística ni representen riesgo de formación de asentamiento edificatorio en suelo no urbanizable, podrán acceder al Registro de la Propiedad, previa Resolución Municipal que reconozca tales presupuestos a efectos de admitir su Inscripción, cuya tramitación se acomodará a los términos que se regulasen mediante Ordenanza Municipal.
4. Excepcionalmente podrán autorizarse segregaciones de fincas rústicas por debajo de las dimensiones señaladas en el apartado anterior en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando estén ligadas a edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.
 - b) Cuando se trate de segregaciones derivadas de las resoluciones de declaración de edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
5. Se consideran indivisibles las fincas que:
 - a) Aun teniendo una superficie superior al doble de la mínima, tengan edificaciones que agoten su capacidad edificatoria, o resultaren con exceso de edificación por causa de la segregación pretendida.
 - b) Justificaron la necesidad de sus edificaciones existentes en base a su tamaño y naturaleza de explotación, quedando dicha justificación sin fundamento como consecuencia de la segregación pretendida.

- c) Estén vinculadas a las construcciones, edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas mediante actuaciones de interés público.
 - d) Contengan bienes del patrimonio histórico y etnológico catalogados por el Plan General, en la medida en que tales segregaciones fragmentaran la unidad o integridad del bien protegido, conforme a los criterios de protección establecidos en el Catálogo.
6. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesiedad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
7. Las declaraciones de innecesiedad de licencia se otorgarán y expedirán bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de dicha escritura determina la caducidad de la declaración de innecesiedad sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.
8. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesiedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.
9. Para la solicitud de licencia se deberán aportar los siguientes documentos: Nota simple actualizada u otra documentación oficial acreditativa de la titularidad; y proyecto de parcelación con Memoria explicativa de la segregación que incluirá justificación del cumplimiento de la normativa antes y después de la segregación, plano de situación, planos de superficie de la finca inicial y de la finca resultante, firmados y visados por técnico competente.

SECCIÓN 4. HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS

Artículo 2.5.39. Identificación y delimitación de los Hábitat Rural Diseminado (E)

1. El Hábitat Rural Diseminado lo forman ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.
2. En el municipio de La Línea de la Concepción no se encuentran ámbitos territoriales que se adecúen a las características anteriormente expuestas, por lo que el presente Plan no identifica ni delimita ningún Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 2.5.40. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos (E)

1. Los conceptos relativos a parcelación urbanística ilegal y asentamientos de población y actividades impropias en suelo no urbanizable constituyen normas de control y prevención de riesgo, de modo que la concurrencia de

indicios que pongan de manifiesto la posibilidad de su formación obliga a la incoación de los distintos procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística previstos por la legislación vigente a los efectos de tomar conocimiento de las actuaciones que se desarrollan, prevenir la formación de nuevos asentamientos y, en su caso, exigir las responsabilidades concurrentes, proceder a la reposición de los terrenos a la situación anterior a la comisión de la infracción, resarcir de los daños e indemnizar por los perjuicios ocasionados.

2. En términos generales, existe riesgo de formación de asentamiento en los siguientes casos:
 - a) Cuando sobre una unidad o unidades rústicas se pretenda ejecutar actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en las unidades colindantes daría lugar a la existencia, en un círculo con radio de cien (100) metros trazado desde el centro de la edificación prevista, de tres o más edificaciones no ligadas a la actividad de explotación rústica efectivamente desarrollada.
 - b) Cuando la edificación que se pretenda se encuentre a menos de quinientos (500) metros de un suelo clasificado como urbano o urbanizable.
3. Además de los supuestos contemplados en la legislación urbanística, son indicios del riesgo de una posible parcelación urbanística, que pueden inducir a la formación o ampliación de los asentamientos urbanísticos que se trata de prevenir cualesquiera que pongan de manifiesto tal peligro y, particularmente, concurren de forma aislada o conjunta, los siguientes:
 - a) La aparición de señalización o previsión de accesos o viales interiores a parcelas que no figuren en los planos catastrales.
 - b) La división física o jurídica de un terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna v
 - c) Vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situado a una distancia inferior a 100 m del borde de esta.
 - d) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el organismo que la otorgó.
 - e) La enajenación de lotes de terrenos, ya sea en instrumento público o privado, sin ajustarse a las reglas de parcelación del suelo no urbanizable previstas en este Plan.
 - f) La división física y/o jurídica de los terrenos por debajo de las superficies mínimas establecidas por el Plan o que no guarde una coherencia con el uso y destino rústico de los terrenos.
 - g) La enajenación de cuotas indivisas de una finca registral o catastral, cuando ello se haga con reserva de uso de porciones de esta entre los condueños, con derecho individualizable de estos al suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, evacuación de aguas o acceso rodado, o constituya entre aquellos derechos de servidumbres de paso.

- h) La enajenación de participaciones sociales, directamente o mediante sociedades interpuestas, con reservas de uso privativo sobre superficies que conlleve efectos análogos a los previstos en el apartado anterior.
 - i) La ejecución de infraestructuras de suministros que no guarden relación con la naturaleza y destino rustico de la finca.
4. A los efectos del conocimiento y control del fraccionamiento del suelo no urbanizable, se toma como base la estructura parcelaria contenida en los planos catastrales de rustica del Municipio de La Línea de la Concepción vigentes en 2019.
 5. Son ámbitos considerados de especial riesgo de formación y ampliación de asentamientos urbanísticos, aquellos que quedan comprendidos en las franjas exteriores de 300 metros de los distintos suelos urbanos y urbanizables del Municipio.
 6. En el entorno al que se refiere el apartado anterior, la autorización de cualquier edificación o actividad deberá quedar condicionada a que esta no constituya una ampliación del asentamiento urbanístico próximo.
 7. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística lleva aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
 8. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o constituir nuevos asentamientos.

Artículo 2.5.41 Regulación de caminos (P)

1. Tienen la consideración de camino todas las vías de servicio de actividades implantadas en Suelo No Urbanizable que habitualmente no tienen un ancho mayor de siete metros y sus pavimentos son tipo explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de escaso espesor.
2. La apertura de caminos queda sujeta a licencia municipal. La solicitud de licencia debe acompañarse de:
 - Estudio justificativo de la necesidad de apertura para el servicio a una actividad implantada en el suelo no urbanizable.
 - anteproyecto técnico referente a la ejecución del camino con referencia a las medidas correctoras para la integración del camino en el entorno
 - Autorización Ambiental Unificada o Calificación Ambiental según el tipo de camino conforme al Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración no quede suficientemente acreditada la necesidad del camino o pueda ocasionar un grave deterioro ambiental.
4. La red de caminos rurales existentes se ajustarán a las siguientes disposiciones:

- a. Mantendrán sus características técnicas actuales permitiéndose en ellos las obras de acondicionamiento y conservación. A estos efectos, se entiende por acondicionamiento: la mejora puntual de trazado y sección; la mejora y refuerzo del firme; y, la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
- b. No podrán sufrir con carácter general modificaciones sustanciales en la anchura de plataforma o alteraciones de su trazado, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.
- c. La finalidad de los caminos rurales públicos es su uso pacífico, seguro, libre y general, tanto para personas, como para animales y vehículos. Queda prohibido impedir el libre paso por ellos.
- d. No puede procederse a roturaciones ni a cultivos en caminos rurales de dominio público, ni echar cualquier clase de vertidos, incluyéndose en esta consideración el agua de riego por cualquier sistema.
- e. La anchura mínima de los caminos rurales será la reflejada en cada caso en los planos de ordenación sobre la red ambiental del municipio.

CAPÍTULO 6.- AFECCIONES JURÍDICO - ADMINISTRATIVAS

Artículo 2.5.42. Definición y categorías(E)

1. El Plan identifica en los planos de Información (IA AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS) las afecciones que por legislación sectorial recaen sobre cualquier clase de suelo. Por regla general cuando esas afecciones recaen sobre suelo no urbanizable, el suelo adquiere la condición de suelo no urbanizable de especial protección, en caso contrario suponen una limitación o condicionante de los usos o de las condiciones de edificación.
2. En el plano OE.SNU se identifican como afecciones jurídico administrativas las que no están relacionadas con los suelos no urbanizables de especial protección que son las que se regulan en este capítulo.
 - Zona de influencia forestal y Zonas Incendiadas.
 - Servidumbres de carreteras
 - Áreas de sensibilidad y Servidumbre acústica
 - Servidumbres pasillos eléctricos
 - Servidumbre Infraestructuras básicas.
 - Servidumbres depuradoras
 - Servidumbre ferroviaria
 - Servidumbre cauces públicos
 - Servidumbre de costas
 - Zona de afección del Ministerio de Defensa

Artículo 2.5.43. Zonas de Influencia Forestal y Zonas Incendiadas (E)

1. Las afecciones relativas a esta normativa sectorial se encuentran Identificados en los planos IM.10 ZONAS FORESTALES, IR.04 RIESGOS DE INCENDIOS, IA.02 Áreas INCENDIADAS, OE.SNU SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES, y referenciadas con todo detalle en la documentación de carácter medioambiental que acompaña a este Plan.
2. En la Zona de Influencia Forestal se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de 29 de junio de Prevención y lucha contra los Incendios forestales, el Decreto 247/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra los incendios forestales y el Documento básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de Edificación aprobado por el RD 314/2006.
3. En las zonas incendiadas será de aplicación la Ley 43/2003 y la Ley 10/2006 que impiden el cambio de clasificación de los suelos incendiados hasta transcurridos 30 años con las excepciones que contempla la ley.
4. Respecto a las limitaciones de usos y actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal se estará a la disposición vigente (actualmente, la Orden de 21 de mayo de 2009).
5. En las nuevas áreas urbanizables limítrofes con las zonas forestales se deberán cumplir las medidas establecidas por el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), entre otras:
 - a) Franja de 25 metros de anchura separando la zona forestal de los ámbitos edificados libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio así como camino perimetral de 5 metros que puede estar incluido en esa franja.
 - b) la zona edificada o urbanizada debe disponer de dos vías de acceso alternativas.

SECCIÓN 1. SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES**Artículo 2.5.44. Limitaciones y Servidumbres(E)**

1. Todos los terrenos colindantes con bienes demaniales estarán sujetos a las limitaciones de uso que establezca la legislación sectorial. La regulación relativa a servidumbres es una limitación al uso de los predios que, por derivar de legislación de ámbito estatal o autonómico, prevalece sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

A continuación, se referencian las servidumbres contempladas en el presente Plan General:

Artículo 2.5.45 Servidumbre de carreteras (E)

1. Las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones serán las establecidas en los Artículos 28 y siguientes de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en los Reglamentos y Órdenes que la desarrollan para las carreteras pertenecientes a la Red de Interés General del Estado, y por la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza para la red regional. Dichas zonas de protección son las siguientes:
 - Zona de dominio público (Regulada en el Artículo 29 de la Ley de carreteras).

- Zona de servidumbre (Regulada en el Artículo 31 de la Ley de carreteras).
 - Zona de afección (Regulada en el Artículo 32 de la Ley de carreteras).
 - Zona de limitación a la edificabilidad (Regulada en el Artículo 33 de la Ley de carreteras).
2. Cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera. Cuando esta discorra por zona urbana, la autorización de usos y obras corresponde al Ayuntamiento previo informe del titular de la vía, exceptuando las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, por constituir obras públicas de interés general, incluyendo las actuaciones necesarias para su concepción y realización.

En el caso de carreteras de titularidad estatal:

- El régimen jurídico de las autorizaciones en las travesías, y en su caso tramos urbanos, de la N-351, será el previsto en los artículos 46 y 47 respectivamente, de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y concordantes del Reglamento de Carreteras.
 - En las zonas fuera de tramos urbanos y travesías el régimen jurídico de las autorizaciones (A-7S) será el establecido en el Artículo 28 y concordantes de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y específicamente en los artículos 92 a 96 del Reglamento General de Carreteras.
3. Cualquier actuación relativa a nuevas conexiones, modificación o cambio de uso de las existentes que afecte a carreteras estatales, debe ser previamente autorizada por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, tras la presentación del oportuno proyecto (o en su caso del correspondiente planeamiento de desarrollo del PGOU- Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle) que incluya el correspondiente estudios de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del planeamiento urbanístico en el nivel de servicios de la carretera afectada, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 36.9 de la Ley 37/2015, y el artículo 104 del Reglamento General de Carreteras. Los mismos quedan en todo caso condicionados a la obtención de la autorización para su construcción por parte de la Dirección General de Carreteras, siguiendo la tramitación recogida en la Norma de Trazado 3.1-IC, aprobada por Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero y, cuando corresponda, a la Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos incluidos en el mismo, si estos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad hubieran cambiado de uso, lo que se hará constar explícitamente en la Memoria del instrumento, en las Normas Urbanísticas así como en la resolución de la aprobación del mismo, haciéndose constar que la ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados por la Dirección General de Carreteras.

4. Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por

constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el Artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, ni por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras.

5. Los desarrollos urbanísticos previstos y sus obras de construcción no deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación ni deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.
6. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (Artículo 20 de la ley 37/2003 del ruido).

El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectados por ellas (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas)

Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo (art. 13 Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas) .

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

8. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
9. Los planos de INFORMACIÓN DE AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS, y los planos de ORDENACIÓN; SNU, CLA, EGT, UG, OP-CUS, OP-SL reflejan líneas del dominio público y zonas de protección en el momento de redacción del Plan, primando la servidumbre que sea de aplicación en cada momento con arreglo a la legislación sectorial.
10. En la N-351 el Ayuntamiento está tramitando un Estudio de Delimitación de Tramo Urbano reflejándose en el planeamiento la zona de Limitación a la Edificabilidad propuesta así como la propuesta de ampliación del tramo hasta la salida de vehículos pesados en la frontera con Gibraltar. Tal y como queda indicado en la planimetría se trata de propuestas en tramitación que deberán ser validadas por el organismo competente en el EDTU y las determinaciones de este una vez se apruebe deberán incorporarse al PGOU sin que impliquen innovación del PGOU en el caso en que la propuesta presentada por el Ayuntamiento sea modificada por el organismo competente.
11. La carretera A-383 de titularidad autonómica tiene consideración de vía de gran capacidad en el tramo comprendido entre el pk 0 y el 4,3 (glorieta) siendo en este tramo el ancho de la Zona de No Edificación de 50 m de acuerdo con la modificación del art. 56.1 de la Ley 8/2001- Entre el PK 4.3 y el 8.44 la carretera es convencional, siendo el ancho de la Zona de No edificación fuera del tramo urbano de 25 m.

Artículo 2.5.46 Servidumbre de pasillos eléctricos (E):

No podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los anchos de calles de reserva que establece el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la Normativa reguladora de las Líneas de Alta Tensión.

Artículo 2.5.47 Servidumbre de Infraestructuras Básicas (E):

Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes. A estos efectos, salvo que la normativa sectorial establezca otras condiciones, se adoptarán como valores mínimos:

- En grandes canalizaciones de servicio, 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado. En orden a la aplicación de esta servidumbre, se consideran grandes canalizaciones de servicio aquellos sistemas que, o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o bien suponen una gran instalación de carácter singular.
- En otro tipo de conducciones e infraestructuras de servicio urbano, 5 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

Artículo 2.5.48 Servidumbre de depuradoras (E):

En el entorno de la Estación Depuradora de Aguas Residuales cabrá la implantación de instalaciones y edificaciones destinadas a usos de transporte y comunicaciones e infraestructuras y servicios urbanos, sin otras limitaciones que las impuestas por la clasificación o calificación del suelo.

Las construcciones de carácter definitivo destinadas a otros usos admisibles según la clasificación y calificación del suelo deberán separarse una distancia mínima de 500 metros medidos desde el cerramiento de la EDAR.

Artículo 2.5.49 Servidumbre ferroviaria (E):

La actuación en las fincas colindantes con la línea férrea existente en el límite oeste del municipio respetará las limitaciones impuestas por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y por su reglamento. El plano correspondiente refleja los suelos afectados por el sistema general ferroviario y la zona de dominio público en las Zonas Industriales. El plano de Afecciones legales refleja la huella ferroviaria en el momento de redacción del Plan. Se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las solicitudes de licencia de obras o de instalaciones fijas en las zonas de dominio público y protección requiere informe vinculante del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
- b) En suelo no urbanizable las construcciones o instalaciones admisibles se situarán a más de 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma ferroviaria.
- c) En suelo urbano el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones urbanísticas, que respetan la protección del dominio público ferroviario.
- d) El canal ferroviario se mantendrá vallado y libre de cruces en superficie.

Artículo 2.5.50 Servidumbre acústica (E):

Se tendrá en consideración el Estudio y Mapa de Ruidos del término municipal, que se adjunta al documento del Plan General como áreas de servidumbre acústica las delimitadas en el Anexo de Zonificación y Delimitación de Áreas Acústicas de esta Revisión.

Dichas áreas quedan sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1367/2007, que desarrolla el contenido de la Ley 37/2003 del Ruido en lo referente a zonificación acústica, así como en los aspectos que sean de aplicación del Decreto 326/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

Artículo 2.5.51. Servidumbre de cauces públicos (E)

Se regulan por lo establecido en la normativa sectorial de aplicación, el Artículo 2.5.32 y en el Título VIII de estas Normas.

Artículo 2.5.52. Servidumbre de costas (E)

Se regulan por lo establecido en la normativa sectorial de aplicación, en el artículo 2.5.31 y en el Título VIII de estas Normas.

Artículo 2.5.53. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento en el Suelo No Urbanizable (E)

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona de no edificación de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

Artículo 2.5.54. Zonas de Seguridad y Zonas de Interés para la Defensa Nacional (E)

En los ámbitos incluidos en Zona de Interés para la Defensa Nacional según la Ley 8/1975 o en las zonas afectas a la Defensa Nacional, o en cualesquiera otras que así sean declaradas, se considerarán prioritarios los intereses de la Defensa Nacional, debiendo los órganos competentes del Ayto. o de cualquier otra Administración, obtener autorización del Ministerio de Defensa para la determinación de la compatibilidad de los usos y las construcciones con los fines de la Defensa Nacional. Cualquier regulación, ordenación u actuación que pudiera dimanar del presente instrumento urbanístico, y que pudiera incidir en la utilización militar de las referidas propiedades deberá tener en cuenta que en caso de conflicto, la Defensa Nacional tendrá predominio absoluto. En concreto:

CMT Sierra Carbonera, su zona de seguridad lejana y su zona de seguridad radioeléctrica, reflejadas en los planos IA.06 y OE-SNU.03 cuya zona próxima de seguridad y zonas de seguridad radioeléctrica están fijadas en la Orden 206/1996 de 10 de diciembre (BOE n.º 308 de 23 de diciembre de 1996), o normativa que lo sustituya.

Acuartelamiento Cortijo Buenavista y sus zonas de seguridad cercana y lejana determinadas por la Orden DEF/967/2019 de 10 de septiembre (BOJE n.º 229 de 21 de septiembre de 2018).

TÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Normas generales de la Actividad Urbanística(P)

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la

transformación de este mediante la urbanización y edificación. El Ayuntamiento ejercerá todas las funciones necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

2. El Ayuntamiento a través del presente Plan autoriza a la iniciativa en la redacción y tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión en los particulares, en los casos en los que para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconsejen.
3. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los supuestos de sistemas de ejecución privada en los términos establecidos por la legislación vigente y en este Plan. Este ejercicio de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de suelo, en el ejercicio de la libre empresa, para el desarrollo de la actividad de ejecución, podrá llevarse a efecto cuando el Ayuntamiento u otra Administración competente no deba o no vaya a realizarla.

Esta habilitación a particulares deberá atribuirse mediante procedimientos con publicidad y concurrencia, en las condiciones dispuestas por la legislación vigente en la materia y salvaguardando la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la actividad urbanística, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que la legislación prevea a favor de la iniciativa de los propietarios o propietarias del suelo.

Artículo 3.1.2. Órganos Actuantes(P)

1. El desarrollo y ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la colaboración de los particulares, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas.
2. La Administración Central o Autónoma desarrollarán las infraestructuras, servicios y equipamientos, cuya ejecución tengan atribuida dentro de sus respectivas competencias.

Artículo 3.1.3. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan(P)

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - d) Instrumentos de Ordenación, cuya finalidad es desarrollar o completar las determinaciones de ordenación del Plan General, entre los que se encuentran los Planes de Sectorización, los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.
 - e) Instrumentos de Gestión o de ejecución jurídica del planeamiento, cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías derivadas de la transformación urbanística correspondientes a los entes públicos para poder ejecutar las dotaciones públicas e infraestructuras necesarias para sus desarrollos mediante concertación, posibilitar la obtención de terrenos destinados a dichas dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias, tales como los procedimientos de delimitación o modificación de unidades de ejecución, proyectos de expropiación, parcelación y reparcelación.
 - f) Instrumentos de Ejecución Material, que son los proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización, o edificación de los terrenos.

- g) Instrumentos de Protección, cuya finalidad es proteger, conservar y regular el patrimonio histórico y arquitectónico, del dominio público, del medio físico o natural y del medio urbano.
2. Los anteriores instrumentos se atenderán en su formación, determinaciones y contenido, a lo establecido en la legislación urbanística, en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en la Ley de Expropiación Forzosa y en las Ordenanzas Municipales que puedan promulgarse.

Artículo 3.1.4. Iniciativa en la redacción(P)

1. La iniciativa para redactar las figuras de planeamiento que puedan formularse en desarrollo de este Plan General, podrá ser de iniciativa privada o pública, excepto los que conlleven operaciones de reforma interior o el planeamiento especial de suelo de sistemas generales, o bien que estén sujetas a actos previos de concertación, cuya iniciativa será necesariamente pública.
2. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, podrán tramitarse paralela o simultáneamente.
3. Los instrumentos de planeamiento y ejecución que desarrollen este Plan General incorporarán, con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, las medidas correctoras y protectoras de carácter ambiental y acústicas propuestas.
4. Cuando el planeamiento no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor, con la finalidad de cumplimentar los objetivos y directrices del presente Plan y del interés general.
5. El planeamiento que se redacte a iniciativa particular, además de incorporar las determinaciones exigidas por la legislación urbanística, deberá aportar:
 - a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral (titulares registrales y catastrales), adjuntando Certificaciones o Notas Simples Registrales de las distintas fincas afectadas, con identificación de los propietarios y titulares de derechos afectados. Esta relación deberá estar en concordancia con la documentación y planimetría que se acompañe que deberá venir referida a coordenadas U.T.M. para su correcta verificación.
 - b) Escritura pública de constitución de la persona jurídica promotora, en su caso, y acreditación de la representación por cualquier medio válido en derecho.
 - c) Modo de ejecución de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos; garantías de su conservación mientras las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y previsiones sobre la futura conservación.
 - d) Viabilidad económica de la actuación, y medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

- e) Previo a la publicación de la aprobación definitiva deberá aportar las garantías establecidas por la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo, por importe del 7% del coste de implantación de los servicios y obras de urbanización.
6. El incumplimiento por parte de la iniciativa privada o pública no municipal de los plazos previstos en el Programa para desarrollo del Plan, facultan al Ayuntamiento para asumir subsidiariamente el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, en el ámbito en que se haya producido el incumplimiento, así como a llevar a cabo el resto de acciones previstas en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo.

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.2.1. Criterios de Ordenación(P)

1. Las figuras de planeamiento de desarrollo ordenarán los suelos con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definan en las fichas individualizadas correspondientes, así como con los criterios de ordenación indicativos definidos en la Memoria y en los Planos con el modelo estructural propuesto, las directrices de estas normas y de acuerdo con la legislación vigente.
2. Se respetarán como mínimo las reservas de terrenos para dotaciones y las ordenaciones propuestas, de acuerdo con las previsiones establecidas en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo, siempre que no se reflejen otras dotaciones superiores en sus normas particulares. Así mismo, se tendrán en consideración los repartos de aprovechamiento establecidos en los Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables Sectorizados.
3. Las figuras de planeamiento de desarrollo respetarán estas determinaciones potestativas de las ordenaciones propuestas, salvo que justifiquen de forma expresa que la solución nueva aportada incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante, el PGOU podrá establecer en las fichas particulares el carácter vinculante de alguna de las determinaciones potestativas, si se configuran como elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación que el mismo Plan formula.
4. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reservas para dotaciones y equipamientos comunitarios, señalados por el Plan en el interior de sectores que precisen de planeamiento de desarrollo, tendrán un carácter preferente en cuanto a su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otras diferentes, previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta en su referencia a las propuestas por el Plan que prevalecerán en caso contrario.
5. El planeamiento de desarrollo analizará y tendrá en cuenta a efectos de su conservación y diseño los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), integrándolos en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas, debiendo realizarse un "Diagnóstico de Paisaje" que incluya además de lo previsto en la legislación urbanística la ordenación vegetal y sus especies garantizando su ejecución y posterior mantenimiento.

7. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres los terrenos que superen una pendiente superior al 25%, ni los que se localicen en las zonas de protección de vías pecuarias, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Las dotaciones y espacios libres se ubicarán siguiendo los criterios de accesibilidad y distribución, evitando que los mismos se localicen en espacios residuales y marginales, salvo en los casos en que la dotación de espacios libres localizadas en áreas centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.
8. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad, garantizándose en todos los casos la permeabilidad y continuidad viaria, así como las conexiones para lograr estos objetivos. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y con las áreas adyacentes, manteniendo la jerarquía de secciones viarias que se propone en el Plan.
9. El planeamiento de desarrollo deberá incluir como mínimo la documentación que contenga las determinaciones que se disponen en estas normas, y la que particularmente se indica en sus fichas correspondientes, así como lo exigido en la vigente legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo.

Artículo 3.2.2. Clasificación de los Instrumentos de Ordenación(P)

1. El presente Plan General se desarrollará, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante dos tipos de Figuras:
 - a) Figuras de planeamiento general
 - b) Figuras de planeamiento de desarrollo y regulación detallada o complementaria
2. Las Figuras de planeamiento pueden ser de dos tipos:
 - a) Planeamiento general, que complementan al Plan General y desarrollan el Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - b) Planeamiento de desarrollo, como son:
 - Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado
 - Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, en sectores de Suelo Urbano no consolidado y otro tipo de suelos.
1. Las Figuras de planeamiento de desarrollo sirven para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de las señaladas en el punto anterior, puede ser complementadas mediante los siguientes instrumentos y figuras:
 - a) Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma de Interior, y de los Planes Parciales.
 - b) Expedientes de Alineaciones y rasantes.

- c) Ordenanzas Municipales de Edificación y de urbanización, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- d) Catálogos, como complemento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y cuyo contenido se incluye en el presente Plan General como “Catálogo de Bienes Protegidos”.
- e) Anteproyectos o propuestas de Ordenación de Volúmenes de determinados ámbitos, con efectos administrativos internos preparatorios de los proyectos de edificación que se realicen en dichos ámbitos.
- f) Estudios previos como actos preparatorios y previos a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto».

Artículo 3.2.3. Plazos de presentación(P)

El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación y resto de medidas contempladas en la Legislación urbanística y su reglamentos de desarrollo.

SECCIÓN 2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE COMPLEMENTO DE PLAN GENERAL

Artículo 3.2.4. Planes de Sectorización(E)

1. Constituyen un instrumento de planeamiento general y tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el presente P.G.O.U. y complementando su ordenación.
2. Los Planes de sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio, para la realización de unidades urbanísticas integradas, que se delimitan en el acuerdo de formulación de este de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan General.
3. El acuerdo de formulación, como acto preparatorio o de avance, previo a la redacción del Plan de Sectorización aprobado por el órgano competente municipal, deberá contener los siguientes extremos:
 - a) Justificación de la procedencia de redacción del plan de sectorización, teniendo en cuenta la apreciación de la dinámica de evolución de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el corto y medio plazo.
 - b) Evolución de dichos procesos desde la aprobación del presente PGOU.
 - c) Incidencia en el modelo de desarrollo urbano propuesto por este.

- d) Grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitado por el Plan, e insuficiencia, en su caso, a medio plazo de suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, bien sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de implantación de usos o tipologías demandadas por el municipio.
 - e) Definición de objetivos, criterios, alternativas y propuestas u otras cuestiones que se consideren necesarias.
4. El Plan de sectorización deberá formularse conforme a lo establecido en el Artículo 12 de la Ley 7/2002 o legislación que la sustituya. Así mismo acompañará:
- a) Delimitación de un área de reparto que deberá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, así como el cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, si fuera necesario, se podrán adscribir terrenos exteriores a las zonas de urbanizable no sectorizado para calificarlos de sistemas generales.
 - b) Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para vivienda de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo el 30 por ciento de la edificabilidad residencial total. Los usos no residenciales estarán exentos de la previsión de vivienda protegida.
 - c) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente PGOU.
 - d) Todos aquellos criterios y directrices para la ordenación detallada con grado suficiente para la redacción del Plan Parcial.
5. En el supuesto en que el Plan de sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser complementadas con lo dispuesto para los Planes Parciales.
6. La tramitación y aprobación de estos compete a los órganos determinados en la legislación urbanística.
7. Para el suelo urbanizable no sectorizado, será de aplicación lo establecido en la legislación urbanística, por el que será preceptiva la solicitud de informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.
8. En particular, los Planes de Sectorización que se redacten para los suelos urbanizables no sectorizados tendrán el siguiente contenido:
- a) Delimitación del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado conforme a los criterios del presente Plan General y al acuerdo de formulación, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
 - b) División, en su caso, del ámbito objeto de la sectorización en sectores para su desarrollo pormenorizado mediante Planes Parciales.

- c) Delimitación del área de reparto y de los sistemas generales adscritos, calculando el aprovechamiento medio.
- d) Establecimiento de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado de la totalidad del ámbito, con sujeción a las condiciones generales y específicas requeridas en el presente Plan General para la sectorización.
- e) Para todos los sectores con uso residencial, la previsión de viviendas de protección oficial o sometidas a cualquier otro régimen de protección, que será como mínimo del 30 por 100 de la edificabilidad residencial total.
- f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en el ámbito con el grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.
- g) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad del ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberán detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y de las obras de infraestructura y servicios exteriores precisos para el correcto funcionamiento del ámbito y su adecuada integración en la estructura general del presente Plan General.
- h) En los supuestos en que el Plan de Sectorización contenga las determinaciones precisas para entender el suelo sectorizado como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de estar integradas y completarse con las requeridas a los Planes Parciales.
- i) Contendrá asimismo la documentación relativa a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

SECCIÓN 3. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 3.2.5. Planes Parciales(P)

1. Los planes Parciales tienen por objeto desarrollar el Plan General estableciendo la ordenación detallada de sectores enteros en Suelo Urbanizable Sectorizado, ya que la ordenación establecida en los planos de ordenación pormenorizada por el Plan lo es a título indicativo, aunque deberán tenerse en cuenta los criterios sobre localización de conexiones viarias y localización de Zonas Verdes por su carácter estructurante del modelo de desarrollo propuesto por el PGOU.
2. Los Planes Parciales dispondrán la regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo que se justifique lo contrario, a las normas establecidas para el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el PGOU para cada sector, ni podrá reducirse la edificabilidad asignada al uso de vivienda protegida, que se entenderá en todo caso como mínima.
4. Los Planes Parciales deberán concretar la localización de las viviendas protegidas y ajustar la densidad en

cumplimiento de la normativa vigente de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, ello suponga aumento de volumen edificatorio máximo asignado al ámbito.

5. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como lo establecido en las presentes Normas y sus correspondientes Fichas Urbanísticas.
6. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio contenido en el Estudio Acústico que acompaña al PGOU.
7. Serán de aplicación las medidas del cuadro “Condicionantes ambientales y de tramitación” de contenidas en el Anexo II de la presente normativa.
8. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de estos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 3.2.6. Planes Especiales(P)

1. Los Planes Especiales tienen por objeto, en toda clase de suelo, determinar la ordenación o ejecución de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o problemática que deba ser regulada. Estén o no previstos en este Plan General, podrán tener las finalidades y objetivos contemplados en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo.
2. Cuando los Planes Especiales estén delimitados o señalados expresamente por este Plan General, sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas, deberán seguirlos criterios señalados en su ficha reguladora y en la Memoria de Ordenación del Plan.
3. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal podrán ser:
 - a) Derivados, que son aquellos cuyo ámbito y objetivos o determinaciones vienen delimitados o señalados expresamente en el Plan General, al que desarrollan de forma directa. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan el Plan General, con la finalidad de:
 - Establecer, definir y, en su caso ejecutar o proteger las infraestructuras, y dotaciones
 - Conservar, proteger y mejorar el medio urbano, en particular el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.
 - Ordenar detalladamente las áreas urbanas sujetas a actuaciones integradas de reforma interior para mejorar sus condiciones urbanas.
 - Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - Conservar y proteger el medio rural y los ámbitos de interés social o turístico.

- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
 - Establecer reservas de terrenos para la constitución de los patrimonios públicos de suelo
 - Cualesquiera otras finalidades análogas.
- b) En desarrollo directo POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan.
- c) Para habilitar una actuación de interés público, social o turístico en suelo no urbanizable.
- d) Para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas de suelo urbano no consolidado que requieran mejorar su ordenación o aumentar las dotaciones urbanas.
- e) De Mejora Urbana en suelo urbano consolidado; afectan a ámbitos homogéneos de la ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de dotaciones, infraestructuras y servicios, en áreas de ciudad que presenten síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.
- f) De adecuación ambiental y territorial para el establecimiento de infraestructuras comunes en las agrupaciones de edificaciones irregulares en el Suelo No Urbanizable conforme lo establecido en el DL 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.
5. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.
6. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
7. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y objeto y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Contendrán como mínimo las determinaciones y documentación que señala la legislación urbanística y su Reglamento de desarrollo, e incorporarán las siguientes precisiones:
- a) Memoria justificativa sobre la adopción de sus determinaciones en función del análisis urbanístico realizado
 - b) Razones para su formulación

- c) Relación entre sus determinaciones y las previsiones del Plan General.

Artículo 3.2.7. Planes Especiales de Reurbanización (PERU)(P)

Suspendido por la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU.

SECCIÓN 4. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y REGULACIÓN DETALLADA O COMPLEMENTARIA

Artículo 3.2.8. Estudios de Detalle (P)

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.
2. De acuerdo con la legislación urbanística los Estudios de Detalle, respetando los objetivos definidos en este PGOU o en el planeamiento de desarrollo concreto, podrán:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
 - b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados en el apartado anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
4. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto por la Legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo y su escala de representación gráfica será de 1/500 como mínimo.
5. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio.

Artículo 3.2.9. Ordenanzas Municipales (P)

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación se incorporan en el título VI de la presente Normativa.
2. Las Ordenanzas de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por este Plan y por sus instrumentos de desarrollo, conforme a la legislación urbanística y a la coherencia y buen hacer de la práctica urbanística.

3. Se podrán desarrollar ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de licencias o declaraciones responsables, declaración de ruina, obras de conservación, rehabilitación o urbanización, tramitación de AFO u otros aspectos diversos de competencia municipal.
4. Las Ordenanzas Municipales se podrán ampliar o modificar con arreglo al procedimiento establecido en la legislación Reguladora de las Bases de Régimen Local en consecuencia su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 3.2.10. Expediente de alineaciones y rasantes (E)

1. El Ayuntamiento podrá reajustar o adaptar las alineaciones, en el supuesto justificado de imprecisión de estas, dado que la base cartográfica del Plan, o en su caso, del planeamiento de desarrollo es de escala 1/2.000, con el objetivo de adaptarlas al resultado físico y morfológico real de ejecución de las edificaciones o de las obras de urbanización básicas, y ello mediante la instrucción de un Expediente de Alineaciones y /o Rasantes aprobado por el órgano municipal competente.
2. Se podrán realizar de oficio o a propuesta de los interesados; en ningún caso podrán reducir la superficie de viario existente y demás dotaciones públicas, ni incrementar el aprovechamiento o la edificabilidad asignados por el Plan a la parcela original, debiendo compensar la edificabilidad perdida por la cesión del viario en la misma parcela mediante el correspondiente instrumento urbanístico.

Artículo 3.2.11. Estudios previos (P)

1. Se podrán redactar, por las Administraciones y las entidades públicas interesadas, Estudios previos con la consideración de actos preparatorios a la «redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto», teniendo por finalidad básica la de establecer las directrices o concretar y definir una serie de aspectos de ordenación general que deberán tenerse en cuenta en la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento o proyectos que corresponda, identificando a tal efecto la necesidad, interés, procedencia o incidencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas; precisando su ámbito y características; identificando su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definiendo los instrumentos más adecuados para su ordenación.
2. La aprobación por el órgano competente de los estudios previos, en los que se llevará a efecto la recopilación de todo tipo de información (estado actual, de la problemática urbanística, de las necesidades futuras, etc...) para efectuar el correspondiente diagnóstico, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan, con sus posteriores trámites reglamentarios.

CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 3.3.1. Clasificación de los Instrumentos de gestión (E)**

1. Los instrumentos de gestión tienen por finalidad ejecutar la ordenación prevista en los instrumentos de

planeamiento, conforme a la legislación urbanística.

2. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante dos modalidades de gestión:
 - a) Gestión sistemática, cuando implica la delimitación de unidades de ejecución como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

Esta gestión se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación a los que se refiere la legislación urbanística y que son los siguientes:
 - Expropiación
 - Cooperación
 - Compensación
 - b) Gestión asistemática, cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones.

Artículo 3.3.2. Elección del Sistema de Actuación(E)

1. Los sistemas de Expropiación y de Cooperación son de iniciativa pública; el sistema de Compensación es de iniciativa privada.
2. Cuando el Plan General no indique el sistema, el Ayuntamiento lo determinará en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada, y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución, mediante la delimitación de una unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con los procedimientos previstos en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo. Si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados.

SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS GESTIÓN SISTEMÁTICA

Artículo 3.3.3. Sistema de Expropiación (E)

1. En el sistema de expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas en la Ley.
2. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación, para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación, en los supuestos en que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación y para la distribución de los beneficios y cargas, en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.
3. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de la legislación urbanística sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación, y el fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico.

4. La ejecución del sistema de expropiación se iniciará con la aprobación de la relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador. Será necesario obtener certificación registral acreditativa de quienes sean los propietarios y titulares de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución en los términos previstos en la legislación hipotecaria.
5. El régimen de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de un aspirante a agente urbanizador o de la propia Administración actuante, le será de aplicación lo establecido en el Reglamento.
6. El establecimiento del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

Artículo 3.3.4. Sistema de Cooperación (E)

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos. Asimismo, abonarán los gastos de urbanización y los de gestión que les correspondan bien en metálico bien aportando, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.
2. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la ejecución directa o indirecta.
3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán suscribir un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema.
4. Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.
5. El sistema de cooperación quedará establecido con el acuerdo de la iniciación del sistema.
6. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante a la ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, a la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de ella y a enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación hasta la definitiva liquidación de la misma.

Artículo 3.3.5. Sistema de Compensación(E)

1. En el Sistema de Compensación, los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución. Para ello, deberán constituirse junto a la Administración actuante en Junta de Compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste

asuma la condición de urbanizador o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre estos y el agente urbanizador.
3. El establecimiento del sistema de compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afección real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dichos sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.
4. La sustitución del sistema de compensación por cualquiera de los sistemas de actuación públicos se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento de declaración de incumplimiento en el que deberá oírse a todos los propietarios afectados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

SECCIÓN 3. GESTIÓN ASISTEMÁTICA

Artículo 3.3.6. Actuaciones No Integradas en unidades de ejecución(E)

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas. Entre otras el PGOU prevé la gestión asistemática en las ARIA ya ocupadas por la edificación.
2. En defecto de su previsión en los instrumentos de ordenación urbanística, el ámbito de actuación de las actuaciones asistemáticas se podrá definir mediante el procedimiento establecido para la delimitación de las unidades de ejecución. Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la legislación urbanística o en el Plan General o en el instrumento de ordenación urbanística, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por las personas propietarias del coste de las infraestructuras y los servicios previstos.

En los restantes supuestos, dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

3. Cuando se establezca para la ejecución de actuaciones de transformación urbanística, el ámbito de la actuación asistemática coincidirá con la parcela o parcelas definidas en el instrumento de ordenación urbanística que

establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos de sistemas locales y generales y los que soporten la urbanización sometida a mejora.

4. Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas que tengan como objeto mejorar o completar la urbanización o la obtención directa de sistemas generales o locales, el ámbito de la actuación asistemática se limitará a los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora y las parcelas beneficiadas de la misma o a los suelos que hayan de destinarse a tales sistemas, respectivamente
5. Cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea en suelo urbano actuaciones para mejorar o completar la urbanización que no deban someterse a actuaciones de transformación urbanística, la ejecución del planeamiento en régimen de gestión pública se realizará por gestión asistemática, con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización.

Cuando dicha ejecución se realice en régimen de gestión privada, podrá realizarse mediante la modalidad asistemática según lo previsto en la legislación urbanística y la ejecución de la urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones para mejorar la urbanización mencionadas se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

6. Las Entidades de Urbanización se registrarán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un “proyecto de distribución de cargas de urbanización” con el alcance y procedimiento establecido en la legislación urbanística. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.

Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

7. También se realizarán por gestión asistemática, los sistemas locales con uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano consolidado que el Plan prevea obtener, mejorar o reurbanizar.

Su ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación aplicable y su obtención mediante la expropiación forzosa u otro de los supuestos previstos en el apartado siguiente de este Artículo. A estas actuaciones podrán destinarse los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

8. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:
- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación o normalización de fincas.
 - Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - Transferencias de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en la legislación urbanística.
 - Adquisición por expropiación forzosa.
 - Compra o permuta.
 - Ocupación directa.
4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista vinculación con las mismas.

Artículo 3.3.7. Ocupación directa(E)

- Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones o servicios públicos mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.
- La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos al disponer de excedentes.

Artículo 3.3.8. Contribuciones especiales(E)

- Cuando las obras públicas sean de urbanización o de ampliación de los servicios públicos, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar. Igualmente, el coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable. Cuando no sea posible obtenerlo o costearlo mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten espacialmente beneficiados de la actuación mediante contribuciones especiales.
- Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

SECCIÓN 4. CONVENIOS URBANÍSTICOS

Artículo 3.3.9. Régimen General de los Convenios Urbanísticos(E)

- Los Ayuntamientos podrán suscribir convenios urbanísticos o concertaciones público - privadas con cualquier persona, pública o privada sean o no propietarias de suelo o de los terrenos afectados por el planeamiento al

objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Estos convenios podrán ser:

- a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.
 - b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.
2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:
- 1.^a Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.
 - 2.^a La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo. En los casos previstos en que de conformidad con la legislación urbanística, la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.
 - 3.^a Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.
 - 4.^a Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.
 - 5.^a El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de Urbanismo conforme a lo establecido en la legislación urbanística. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.
3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:
- 1.^a Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, esta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.
 - 2.^a Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estas no podrán exigirse ni efectuarse hasta que haya quedado

delimitada la correspondiente unidad de ejecución y aprobado el instrumento que contenga la ordenación detallada o pormenorizada.

3.ª Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y no se podrá disponer de los mismos hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

Artículo 3.3.10. Convenios Urbanísticos de Planeamiento(E)

1. Cuando estos convenios se realicen durante el proceso de tramitación del Plan como condición previa para su justificación de su desarrollo, se recogerán en el propio documento del Plan General como ratificación pública en todas sus aprobaciones administrativas.

CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL (PROYECTOS TÉCNICOS)

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.4.1. Ejecución del planeamiento(P)

La ejecución del Plan se realizará:

- a) Por intervenciones singulares que podrán afectar a los sistemas generales y a elementos aislados.
- b) Por unidades de ejecución completas con arreglo a los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
- c) Las actuaciones aisladas en suelo urbano y los sistemas generales podrán ejecutarse mediante expropiación u ocupación directa, sin perjuicio de las cesiones que corresponda realizar con arreglo a la legislación urbanística, el planeamiento o los convenios concertados que en su caso se celebren.

Artículo 3.4.2. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU (P)

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable Ordenado en el presente Plan podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción previa de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Públicas Ordinarias.
2. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del presente P.G.O.U. o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.
3. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados

para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados, no pudiendo autorizarse la licencia de primera ocupación sin la total ejecución y recepción de las obras de urbanización que la soportan.

4. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente apartado, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo legalmente establecido así como al resto de medidas articuladas por la legislación urbanística en vigor para garantizar la función social de la propiedad.

SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS EJECUCIÓN MATERIAL. PROYECTOS TÉCNICOS

Artículo 3.4.3. Proyectos técnicos(P)

1. Los Proyectos técnicos son los Instrumentos de Ejecución Material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos objeto de la actuación referidos a coordenadas U.T.M. para verificar su delimitación y superficie.
2. En función de su objeto concreto, los proyectos técnicos se incluyen en alguna de las siguientes clases:
 - a) Proyectos de obras de urbanización.
 - b) Proyectos de obras públicas ordinarias.
 - c) Proyectos de obras de edificación
 - d) Proyectos de obras menores
 - e) Proyectos de demolición
 - f) Proyectos de actividades e instalaciones
 - g) Proyectos de instalación de grúas.
 - h) Proyectos de parcelación
 - i) Proyectos de modificación de usos.
 - j) Proyectos de apertura.
 - k) Proyectos de colocación de carteles y elementos publicitarios.
 - l) Proyectos de actividades y actuaciones urbanísticas incluidas en alguna de las siguientes categorías y subcategorías de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:
 - Industrias extractivas (Cat.1)
 - Instalaciones energéticas (Cat. 2)
 - Producción y transformación de metales (Cat. 3)
 - Industria del mineral (Cat. 4)

- Industria química y petroquímica (Cat. 5)
 - Industria textil, papelera y del cuero (Cat. 6)
 - Proyectos de infraestructuras (Cat. 7)
 - Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua (Cat. 8)
 - Agricultura, selvicultura y acuicultura (Cat. 9)
 - Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas (Cat. 10)
 - Proyectos de tratamiento y gestión de residuos (Cat. 11)
 - Otras actuaciones (Cat. 13)
- m) Otras clases de proyectos técnicos son:
- Proyectos de obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.)
 - La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.
 - La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.
3. Los proyectos se estructuran documentalmenete en memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos en su caso, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes normas y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.
 4. Los proyectos técnicos necesarios que acompañen a las correspondientes licencias urbanísticas o declaraciones responsables deberán venir redactados por técnicos o técnicos competentes y visados por sus correspondientes colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
 5. Posteriormente, cada proyecto debidamente aprobado quedará incorporado como condición material de la licencia, en consecuencia, deberá someterse a comunicación o autorización municipal previa, según el caso, toda modificación que se produzca durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollo interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia o declaración responsable.
 6. En el supuesto de que se solicite una licencia de obra o se realice una declaración responsable para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico, dominio público marítimo, carretera o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra o declaración responsable, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente en el deslinde de uno y otro dominio, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

7. Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.
8. Las Ordenanzas Municipales de este Plan General garantizarán, para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento, en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

Artículo 3.4.4. Proyectos de Obras de Urbanización(P)

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, para llevar a la práctica las determinaciones y previsiones y de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación y sus reglamentos de desarrollo.
2. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la viabilidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, semaforización, alumbrado público, telecomunicaciones, así como proyectos a las instalaciones de islas de recogida de residuos sólidos urbanos, gas natural, canalizaciones de segundo operador, canalizaciones de reserva para instalaciones, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado, y amueblamiento de parques y jardines públicos). El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.
3. El proyecto de urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y encuentros con la ciudad existente.

A estos efectos no se considera modificación de alineaciones y rasantes la definición exacta de estas en el Proyecto de Urbanización cuando no se recoja en el instrumento de planeamiento con exactitud, y la definición que se haga en el proyecto de urbanización se limite a reflejar de manera detallada el replanteo propuesto en el instrumento de planeamiento.

También podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán

unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la ordenación urbanística, garantizando su distribución equilibrada entre fases.

4. El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito. Será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. Se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones recogidas en el instrumento de ordenación.
5. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.
6. La aprobación del proyecto de urbanización tendrá los efectos previstos en la legislación urbanística, a los efectos de la constitución de servidumbres u otros derechos previstos en la legislación civil para materializar las previsiones relativas a las conexiones exteriores al ámbito.
7. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias de urbanización.
8. Los proyectos de Urbanización pueden ser Generales o Parciales:
 - a) Proyectos Generales: tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable o de una unidad de ejecución en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.
 - b) Proyectos Parciales: los restantes proyectos de urbanización no contemplados en el apartado anterior, y se denominarán según su objeto u objetos específicos.
9. Los proyectos de Urbanización deberán atender las siguientes cuestiones, relativas a:
 - a) Accesibilidad: La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el Artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios de la legislación de aplicación en la materia.
 - b) Movilidad, itinerarios ciclistas: La planificación, diseño y la urbanización de las vías se realizarán de manera que incorporen itinerarios ciclistas en conexión con el itinerario principal alrededor del casco. Estos itinerarios no necesariamente se formalizarán como carriles de bicicletas, pudiendo hacerse coexistir

- la circulación de ciclistas con los automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc. para la seguridad de aquellos.
- c) Tramitación ambiental: Los Proyectos de Urbanización deberán someterse a tramitación ambiental de conformidad con lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 - d) Infraestructuras: Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines, conforme a la legislación urbanística.
10. Las obras de urbanización, a efectos de su definición en los proyectos correspondientes, se desglosan en los siguientes grupos:
- a) Excavación y movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de viario.
 - c) Red de riego e hidrantes contra incendios.
 - d) Red de distribución de agua.
 - e) Redes de evacuación de aguas pluviales y fecales.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.
 - g) Canalizaciones de telecomunicación.
 - h) Red de distribución de gas.
 - i) Galerías de servicios.
 - j) Jardinería y acondicionamiento de espacios libres.
 - k) Alumbrado público.
 - l) Aparcamientos subterráneos.
 - m) Señalización y marcas.
11. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico de urbanización, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar. En general, los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en la legislación urbanística aplicable con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas, así como a lo establecido en las normas de urbanización contenidas en el presente Plan General. En todo caso incluirán la documentación prevista en el Artículo 5.1.5 de las presentes Normas.
12. En lo que se refiere a la Tramitación y Aprobación de los proyectos de Urbanización:

- a) Se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística aplicable. No obstante, tratándose de proyectos parciales de obras que no tengan por objeto el desarrollo integral de un Plan de ordenación según se ha indicado podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.
 - b) Antes de la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del veinte por ciento (20%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto de ejecución material.
 - c) El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
 - d) Transcurrido el plazo de tres (3) meses desde la notificación del requerimiento sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad del expediente.
 - e) Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.
 - f) Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.
 - g) Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias
13. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego de Condiciones Técnicas para la Redacción de los Proyectos de Urbanización y demás disposiciones municipales.
14. En todo caso, se estará a lo dispuesto en las presentes normas, relativo a Normas de urbanización.

Artículo 3.4.5. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (P)

1. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Públicas Ordinarias que no teniendo por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el Artículo anterior, se refieran a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc.
2. La redacción y aprobación de tales proyectos se llevará a cabo de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

Artículo 3.4.6. Proyectos de Obras de Edificación (P)

1. A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en las Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos establecidos en el Artículo 6.1.2

2. El proyecto de obras de Edificación contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos que deberán completarse con lo establecido en la normativa básica de aplicación:

- a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos. La Memoria incluirá en todo caso una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación, y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten -naturaleza, color y demás características, así como la justificación de la suficiencia de las redes generales de servicios urbanos para satisfacer las necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

En el caso de legalización de edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, contendrá justificación expresa del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a estas edificaciones, de acuerdo con las presentes Normas y la Ordenanzas municipales. Así mismo, justificara la suficiencia e idoneidad de las infraestructuras autónomas de servicios necesarias para cubrir las necesidades del uso que se pretende legalizar.

- b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesaria, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando el número de plantas de sus diferentes partes.
- c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente, todo ello referido a coordenadas U.T.M. para verificar sus delimitaciones y superficies.
- d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones longitudinales y transversales necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le fueran aplicables. Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubiertas de cubierta -medidas sobre el forjado o tablero en ambos casos, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.
- e) Fotografía de la finca y sus colindantes en aquellas que se encuentren dentro de los límites del centro histórico y zona de respeto que marque el P.G.O.U.
- f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.

- g) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
- h) Si el proyecto comprendiera movimientos de tierra, la memoria y el plano de emplazamiento deberán cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente Artículo para este tipo de obras, debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados, en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación, si el Ayuntamiento lo considera necesario.
- i) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
- Normas del Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre calidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones y sus instalaciones.
 - Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.
 - Previsión de instalación de una Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT).
 - Previsión de dependencias para guardar los cubos de recogida de residuos sólidos urbanos.
- j) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de estos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.
- k) Los mismos requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.
- l) Si se prevé la implantación de usos de garaje, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de sus distintos tramos -en el eje- en el caso de que los mismos se dispongan en rampa.
- m) Si las obras afectasen o pudieran afectar a algún árbol, se hará constar este hecho, justificándose su necesidad, y se grafiará en el plano de emplazamiento la posición de este.
- n) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación deban realizarse obras de urbanizaciones complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación. Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.
- o) Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.
- p) Ficha resumen comprensivo de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.
- q) La documentación anteriormente reseñada, será exigible en todo caso, aun cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar

posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente, debidamente visado.

Artículo 3.4.7. Proyectos de Obras Menores (P)

1. Se consideran obras menores, las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, modificación o adcentamiento de edificios y las obras que den a solares o patios. Son obras de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, tales como:
 - a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
 - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
 - c) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - d) Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
 - e) Colocación de postes.
2. Son obras menores referidas a la edificación, a los efectos previstos en el Plan General, aquellas que cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:
 - a) Que no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación (cimentación, estructuras, etc.), funcionales (usos, instalaciones generales, etc.), o formales (composición exterior, volumen, etc.) limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
 - b) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas o bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. En los casos de clara incidencia en la seguridad de personas o cosas, el Ayuntamiento podrá exigir un certificado de la correcta ejecución de la obra o instalación, suscrito por técnico competente.
 - c) Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir previsible incidencia en la seguridad de personas o cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando: la instalación u obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación que debe acompañar a la solicitud y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra o instalación demuestre el nivel técnico exigible en cada caso.
3. Las obras menores referidas a la edificación estarán sujetas a licencia municipal o declaración responsable según se exprese en Ordenanza Municipal que el Ayuntamiento aprobará a tal efecto, siendo aquellas, que a título indicativo, se relacionan a continuación:
 - a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas y mejoras de las condiciones de higiene y estética.
 - b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales.

- c) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
 - d) Colocación de puertas y persianas en aberturas existentes.
 - e) Colocación de rejas.
 - f) Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.
 - g) Reparación de cubiertas y azoteas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
 - h) Formación de aseos, en locales comerciales o almacenes.
 - i) Construcción y modificación de escaparates.
 - j) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
 - k) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del veinte por ciento (20 %) de la superficie de ésta.
 - l) Construcción o derribo de cubiertas que no tengan carácter estructural.
 - m) Demolición de construcciones de escasa entidad como muros de cerramiento, muros de división y partición entre propiedades.
 - n) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
 - o) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - p) Colocación de toldos en las plantas bajas con fachadas a vía pública.
 - q) Instalación de marquesinas.
4. Requerirán Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, con exigencia de Dirección de Obra asumida por técnico competente, las siguientes:
- a) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
 - b) Construcción de pozos y fosas sépticas.
 - c) Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
 - d) Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
 - e) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras.
 - f) Establecimiento de muro.
 - g) Construcción de piscinas.
5. Requerirán Dirección de Obra asumida por técnico competente las obras de reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.

6. Requerirán planos con contenido adecuado a la intervención y memoria valorada de la misma firmados por técnico competente y visados, las siguientes:
 - a) Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de estos.
 - b) Construcción o modificación de escaparates.
 - c) Construcción de vallas.
 - d) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.

Artículo 3.4.8. Proyectos de demolición (P)

1. Las Obras de demolición, según supongan la total desaparición de lo edificado o solo una parte, se considerarán, Demolición total o Demolición parcial, respectivamente.
2. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:
 - a) Demolición de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requiere proyecto técnico.
 - b) Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

Artículo 3.4.9. Proyectos de Implantación de Actividades (P)

1. Se entenderá como tal las actuaciones encaminadas a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado, una actividad concreta, bien con carácter "ex novo", bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.
2. En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente, dichas actividades deberán someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007 de 9 de julio y sus modificaciones.
3. Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de dos expedientes: el correspondiente a la legislación medioambiental, y el relativo a las obras propiamente dichas, no pudiendo resolverse este último sin que se halle resuelto de modo favorable el relativo a la Actividad.

Artículo 3.4.10. Proyectos de parcelación (P)

1. El proyecto de Parcelación urbanística tiene por objeto:
 - a) En suelo urbano y urbanizable: la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - b) En suelo no urbanizable la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes.
2. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística salvo que esté contenido en un proyecto de reparcelación aprobado.
3. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
- d) Plano de Información a la misma escala.
- e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

Artículo 3.4.11. Proyectos de grúas torre (P)

1. La instalación y uso de grúas torre para la construcción requerirá de un proyecto técnico, con la documentación técnica especificada en el apartado siguiente.
2. El proyecto para la instalación de grúas torre deberá tener, al menos, el siguiente contenido:
 - a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.
 - b) Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
 - c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento, y su desmontaje.
 - d) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obras.

Artículo 3.4.12. Proyectos para la colocación de carteles y elementos publicitarios (P)

1. La colocación de carteles y elementos publicitarios requiere un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, con el contenido especificado en el apartado siguiente.
2. Estos proyectos tendrán al menos el siguiente contenido:
 - a) Memoria descriptiva del elemento o elementos a instalar, especificando dimensiones, sistemas de montaje y justificativa de la seguridad de la instalación y de la buena conservación de los materiales empleados.
 - b) Plano de situación.
 - c) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre el que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.
 - d) Fotografía de 18 x 24 cm del punto donde se pretenda instalar la valla o elemento publicitario y su entorno.

- e) Presupuesto de la instalación.
- f) Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.
- g) Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.

CAPITULO 5.- INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN**Artículo 3.5.1. Los instrumentos de protección y sus clases (E)**

1. Se considerarán instrumentos de protección todas aquellas figuras de planeamiento, normas especiales, catálogos, estudios o informes que en desarrollo del presente Plan o de sus instrumentos de desarrollo regulen las medidas de protección sectoriales específicas.
2. Serán instrumentos genéricos de protección para el desarrollo del presente Plan General:
 - a) Los Planes Especiales de Protección elaborados con este fin, cuyo objeto es la protección, catalogación, o puesta en valor de espacios o elementos aislados en cualquier clase de suelo y cuyos contenidos y determinaciones serán los establecidos en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de este.
 - b) Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo, que podrán dictarse cuando no se requiera la redacción de planes especiales de protección o como complementos de estos y de las presentes normas urbanísticas, dirigidas a desarrollar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios, jardines, espacios o elementos afectados.
 - c) Los Catálogos de bienes protegidos, complementario de este Plan o del planeamiento de desarrollo, cuyo objeto es complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico y, cuya tramitación se realiza conjuntamente con el Plan General. Estos catálogos forman parte del plan General al que complementan conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento y se instrumentan de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.
3. Serán instrumentos específicos de protección todos aquellos que desarrollan y regulan medidas de protección cuyos fines tienen que ver con las materias correspondientes, según lo previsto en legislación en vigor y en estas normas, y en particular:
 - a) Los de protección del patrimonio histórico y arquitectónico: Tanto los previstos con tal carácter en la legislación básica del Estado y en el de la Comunidad Autónoma como los regulados por estas normas y en particular el Catálogo de Protección, los informes arqueológicos municipales o autonómicos.
 - b) Los de protección en materias de medio ambiente urbano

- c) Los de protección del medio físico-natural
 - d) Protección del dominio público
 - e) Los de protección de los recursos naturales
 - f) Los de prevención de riesgos naturales (incendios e inundaciones)
 - g) Los de Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas
4. Serán de aplicación complementaria las normas en vigor correspondientes al Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, así como cuanta legislación o planeamiento supramunicipal sea de aplicación en las materias sectoriales correspondientes.

CAPITULO 6.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 3.6.1. Objeto, alcance y tipología de las licencias las urbanísticas (P)

1. La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal, cuyo objeto es la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente.
2. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal reguladas en la legislación en la materia. Todo ello, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta ley o a la legislación sectorial aplicable.
3. No requieren previa licencia:

Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, según la legislación en vigor.

Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, contenidas en proyectos de reparcelación.

La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Los actos promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

4. Tendrán consideración de Licencias Urbanísticas los siguientes tipos de licencia:
- a) De parcelación, cuya finalidad es comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación, salvo en los supuestos legales de innecesidad de la licencia.
 - b) De urbanización, cuya finalidad es comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación.
 - c) De edificación, obras e instalaciones, cuya finalidad es comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.
 - d) De ocupación y de utilización, cuyo objeto es comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de este, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.
 - e) De otras actuaciones urbanísticas estables, consideradas como tales las que no implican ni urbanización ni edificación, pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración.
 - f) De usos y obras provisionales no previstas en el Plan, cuya finalidad es comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Estas licencias se podrán otorgar con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y en los términos fijados en las Leyes y en el Reglamento de disciplina urbanística. Estas licencias, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación y quedarán sujetas a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.
 - g) De demolición, cuyo objeto es la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.
5. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación; también pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística. Todo ello en las condiciones legales y reglamentarias establecidas.

6. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el Artículo 153.2 de la Ley 7/2021 de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
7. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia de dichos documentos durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.
8. Están sometidas a declaración responsable, en el marco de lo establecido en la legislación estatal, las siguientes actuaciones:
 - a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente. Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos, en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.
 - b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano consolidado y no sometido a actuaciones de transformación urbanística conforme a la legislación urbanística en vigor, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.
 - c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo no urbanizable y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.
 - d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
 - e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano consolidado y no sometido a actuaciones de transformación urbanística conforme a la legislación urbanística de aplicación siempre que no hayan sido objeto de obras.
 - f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano consolidado y

no sometido a actuaciones de transformación urbanística conforme a lo establecido en la legislación urbanística en vigor, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

9. El contenido, procedimiento y condiciones de las declaraciones responsables les será de aplicación lo establecido en la legislación de aplicación, sus reglamentos de desarrollo y las ordenanzas municipales dictadas al efecto.

Artículo 3.6.2. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas (P)

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.
2. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en el reglamento de disciplina urbanística y resto de reglamentos que la desarrollan.
3. Solicitud: El Inicio del Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se realizará presentando la solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer de forma suficiente su objeto, en los términos y condiciones especificados en el Artículo 13 del reglamento de disciplina urbanística.
4. Subsanaciones: Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare. Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.
5. Documentación Técnica: Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal. El Ayuntamiento, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.
6. Informes técnicos y jurídico: Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística. En los términos legales y reglamentarios exigidos.
7. Resolución: Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado y deberá consignar todas las especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

8. Plazos: La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta se entenderá otorgada por silencio administrativo conforme a la legislación en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. En los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo indicados por la legislación estatal, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere presentado la documentación para entender desestimada la licencia por silencio administrativo.
9. Inicio de las obras de edificación: Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto Básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación del Proyecto de Ejecución visado, acompañado de una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos específicos del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras. La presentación de dicha documentación habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

Artículo 3.6.3. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas (P)

1. Plazos para el inicio y finalización de las obras: Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas. El Ayuntamiento podrán conceder prórrogas de dichos plazos de la licencia en los términos legales establecidos, que se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.
2. Caducidad de las licencias: Las licencias caducarán en los supuestos señalados en la legislación urbanística y sus reglamentos. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia.
3. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística: Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación podrá declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses. Dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, se podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las

condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

4. Transmisión de la licencia urbanística: Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.
5. Modificaciones durante la ejecución de las obras: Si durante la ejecución material de las obras se producen modificaciones, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. Si la modificación se calificara como sustancial, por suponer cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si son obras en áreas o elementos protegidos, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.
6. Contratación de los servicios por las empresas suministradoras. Las empresas suministradoras de electricidad, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, entre otros, la acreditación de la licencia de obras. El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos y transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia. Las empresas suministradoras exigirán, para la contratación definitiva de los servicios respectivos, la licencia de ocupación o utilización, o declaración responsable según sea el caso.
7. Las licencias urbanísticas se rigen por lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor y sus reglamentos.
8. Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior este Plan General establece en la Sección 2 de este mismo capítulo, la regulación más detallada de determinados tipos de licencias urbanísticas.

SECCIÓN 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE LICENCIA

Artículo 3.6.4. Contenido General de las solicitudes de Licencia (P)

1. Las solicitudes de licencia deberán formularse en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiese, dirigidas al Alcalde, y suscritas por el interesado o por su representante legal, expresando, al menos, lo siguiente:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos de D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
 - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia. Deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando,

en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

- d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los Artículos siguientes.
 - e) Lugar y fecha.
2. Con la solicitud de licencia se presentarán los documentos técnicos que, en su caso, se requieran, en función de la naturaleza del objeto de la solicitud de licencia.
 3. A la solicitud se acompañarán, además, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas. Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de estas.
 4. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida.

Artículo 3.6.5. Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras (P)

1. Salvo que el Ayuntamiento lo considerase innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar, con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente.
2. En todo caso, a la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
 - b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como las medidas de protección del paisaje.

- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.
- 3. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

Artículo 3.6.6. Documentación específica de licencias para obra de edificación (P)

1. Licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación:
 - a) Cuando sea exigible un proyecto técnico, será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.
 - b) Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.
2. Las solicitudes de licencia para construcciones o instalaciones de nueva planta, o ampliaciones de estas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.
3. En todo caso, con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación, reforma y legalización de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando se preceptivo.
 - b) Cédula Urbanística, si hubiera sido emitida.
 - c) En su caso, fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas.
 - d) Proyecto técnico por duplicado.
 - e) Si las obras para las cuales se solicita licencia comportan la ejecución de derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán presentarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresados en estas Normas.
 - f) El título de propiedad solo será exigible cuando el otorgamiento de la licencia solicitada pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto demaniales como patrimoniales.
 - g) Proyecto de Seguridad y Salud y Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT) cuando sea exigible por las características de la obra y la normativa vigente.
4. El proyecto técnico a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los documentos detallados en el Artículo 3.4.6 de las presentes normas.

5. En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano o Urbanizable, sobre terrenos que no reúnan características para ser considerados como solares, y siempre que de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística y la reglamentación vigente pueda procederse a la misma, la solicitud de licencia incluirá las necesarias garantías de asunción por el interesado de los compromisos, condiciones, fianzas, etc. a que las citadas disposiciones se refieren, además de las que en su desarrollo establezca el planeamiento vigente. Se garantizará debidamente, entre otros aspectos, el compromiso de ejecución de las obras de urbanización necesarias, incluyendo la fianza correspondiente, así como el de no hacer uso de la construcción en tanto no estén incluidas las obras de urbanización, y el de hacer indicación expresa de esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
6. Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, además de los documentos señalados en este Artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.
7. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:
 - a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el Plan General y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.
 - b) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.
8. Para la protección de especies catalogadas según Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (como lechuzas, cernícalo primilla,...), que desarrollan todo o parte de su ciclo vital en núcleos urbanos, especialmente en edificios históricos y cortijadas rurales del término municipal, las solicitudes de licencia en edificaciones donde se haya detectado la presencia de estas especies, el Ayuntamiento deberá contar con autorización de la Delegación con competencia en Medio Ambiente antes del inicio de las obras. No permitiéndose la ejecución de obras durante la época de nidificación y de cría.
9. El proyecto deberá justificar los demás extremos que le fueran de aplicación de conformidad con las previsiones de estas Normas Urbanísticas que a título indicativo y no limitativo se refieran a Protección del Medio Urbano, zona de Protección del arbolado, y restantes normas generales de protección.

Artículo 3.6.7. Documentación específica de las licencias de demolición (P)

1. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañadas por los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.
 - b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
 - c) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

- d) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de estos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
 - e) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra, con la manifestación de su concordancia con la realidad.
 - f) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras, visados por el correspondiente Colegio Oficial.
 - g) Presupuesto del importe de las obras de demolición.
 - h) Se dará cumplimiento a lo que resulte exigible de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
2. En las obras que afecten a bienes patrimoniales declarados como Bienes de Interés Cultural será de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los Artículos los Artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía:
- a) No se podrán demoler inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Excepcionalmente se admitirán demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación sobre estos inmuebles, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
 - b) Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 3.6.8. Documentación específica de las licencias de modificación de usos (P)

1. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras que alteren los parámetros de ocupación o altura, o conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas, se acompañarán los siguientes documentos y deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate:
- a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.
 - b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
 - c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
 - d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

Artículo 3.6.9. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (P)

1. Se presentará proyecto técnico suscrito por facultativo que incluirá al menos la documentación especificada en el Artículo 3.4.12 de las presentes normas urbanísticas.
2. Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.
3. Al escrito de solicitud se adjuntarán al menos los siguientes documentos:
 - a) Copia de la licencia o licencias de obras.
 - b) Certificado de Fin de Obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer. Asimismo, en caso de requerir proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), es necesario presentar el boletín de la instalación junto con el Protocolo de pruebas correspondiente, así como el certificado final de obra sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.
 - c) Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
 - d) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm, firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
 - e) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.
 - f) Excepcionalmente y solo cuando se considere preciso, podrá solicitarse copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.
 - g) Declaración de alta en Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - h) Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.
 - i) Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.

4. En los tramites de licencia de apertura de establecimientos se tendrá en cuenta el sometimiento de la actividad, de acuerdo con su categoría, a los instrumentos de prevención y control ambiental del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA, (Autorización Ambiental unificada, Autorización Ambiental Integrada, Calificación Ambiental y Evaluación Ambiental) y sus reglamentos de desarrollo.
5. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de primera ocupación o de actividad deberán estar ejecutadas la red de abastecimiento y de saneamiento y su conexión al sistema general de abastecimiento o de colectores del municipio, respectivamente.

Artículo 3.6.10. Documentación específica de las licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico (P)

1. De acuerdo con las prescripciones que sobre actuaciones y régimen de autorizaciones para intervenciones sobre bienes inmuebles protegidos establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA) y con las determinaciones del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, se establecen las siguientes condiciones para las actuaciones relacionadas con el Patrimonio Cultural.
2. Intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:
 - a) Las intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General procurarán por todos los medios su conservación, restauración y rehabilitación, siendo preceptiva la aplicación de los criterios de intervención establecidos en la LPHA.
 - b) La realización de intervenciones de restauración, conservación y rehabilitación exigirá la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el Artículo 22 de la LPHA
 - c) Al término de las intervenciones cuya dirección corresponderá a personal técnico, se presentará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico un informe sobre la ejecución de estas en el plazo y con el contenido que se determinen reglamentariamente.
 - d) Los proyectos de conservación responderán a criterios multidisciplinarios, ajustándose al contenido que reglamentariamente se determine e incluyendo como mínimo:
 - Estudio del bien y sus valores culturales.
 - Diagnóstico de su estado.
 - Descripción de la metodología a utilizar.
 - Propuesta de actuación desde el punto de vista teórico, técnico y económico y la incidencia sobre los valores protegidos.
 - Programa de mantenimiento.Los proyectos de conservación irán suscritos por técnicos competentes en cada una de las materias.
 - e) Las Intervenciones de emergencia quedan exceptuadas del requisito de proyecto de conservación cuando resulten necesarias en caso de riesgo grave para las personas o los bienes inscritos en el Catálogo General.

La acreditación de la situación de emergencia y la intervención o medidas cautelares se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la LPHA.

- f) Para realizar actuaciones en Monumentos o Jardines Históricos objeto de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, la solicitud de autorización se acompañará, en todo caso, del correspondiente Proyecto de Conservación, redactado con arreglo a lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- g) Cuando se trate de intervenciones en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o el entorno de bienes inmuebles la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la documentación que se enumera a continuación, de acuerdo con las características de la misma:
- Plano de situación general del inmueble
 - Plano de localización detallada escala mínima: 2.000
 - Estudio fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.
 - Alzados compuestos del bien y sus colindantes, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.
 - Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores, en el caso de edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o entorno de Monumentos o Jardines Históricos.
 - Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.
3. Las actuaciones sobre inmuebles protegidos sometidas a licencia, a los efectos de autorización de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles, quedan reguladas en el Artículo 33 de la LPHA.
4. Para actuaciones sobre inmuebles protegidos, no sometidas a licencia municipal, en inmuebles inscritos como BIC, sus entornos y bienes de catalogación general, los particulares interesados y otras Administraciones Públicas que hubieran de autorizarlas, remitirán previamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la documentación necesaria cuyo contenido se establecerá reglamentariamente.
5. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la suspensión de las actuaciones en bienes del Patrimonio Histórico, por espacio de treinta días, con el fin de decidir sobre la conveniencia de incluirlos en alguna de las modalidades de inscripción en el CGPHA.
6. Suspensión de licencias y paralización de actuaciones: La incoación del procedimiento de catalogación de un inmueble como BIC determinará la suspensión de las actuaciones que sobre él se estén realizando, así como de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, y de los efectos de las ya

otorgadas hasta que se obtenga la autorización de la Consejería competente. La denegación de autorización llevara aparejada la revocación total o parcial de la licencia concedida.

7. Los proyectos relativos a actuaciones que afecten a elementos de un conjunto de edificios declarado o incoado BIC, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones que reglamentariamente determine para actuaciones que afecten a dichos ámbitos la Conserjería de Cultura. En todo caso y como mínimo, a los efectos de obtención de licencia municipal deberán contener la siguiente documentación:
- a) Obras de reforma y ampliación:
 - Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200)
 - Reforma (Integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100)
 - Volumetría en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema econométrico de la solución propuesta y medianeras vistas (1/200).
 - b) Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones.
 - Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelaciones (1/500)
 - Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - Volumetría propuesta en econométrica (1/200)
 - Estado actual, alzado y descripción fotográfica de lo preexistente.
 - Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
 - c) La documentación incorporará memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, los usos proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

Artículo 3.6.11. Licencia en Ocupación o Utilización (P)

1. Cuando se refieran a ocupación o utilización de edificaciones no incluidas como declaración responsable, las solicitudes deberán acompañarse de:
- a) Un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal
 - b) Una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.
 - c) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora

- d) Y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.
2. En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal que el Ayuntamiento aprobará a tal efecto.

Artículo 3.6.12. Licencia de parcelación (P)

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo los siguientes documentos, que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria, en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas cuando estuviere implantada.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas, expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

Artículo 3.6.13. Licencia de obras de urbanización (P)

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
- e) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - f) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
 - g) Proyecto técnico por triplicado.
2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:
- a) Movimientos de tierras.
 - b) Eliminación de elementos existentes.
 - c) Obras de fábrica.
 - d) Pavimentación.
 - e) Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
 - f) Evacuación de aguas y saneamiento. - Redes de energía eléctrica, alumbrados y teléfonos.
 - g) Red de distribución de gas. -Plantaciones de arbolado y jardinería.
3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico a escala no menor 1:1.000, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiese.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

Artículo 3.6.14. Licencia de apertura (P)**1. Para las actividades inocuas se precisará:**

- a) Plano de situación del local dentro de la planta general del edificio.
- b) Fotocopia de la licencia de obra del edificio. Si esta no pudiera aportarse se presentará plano de situación del edificio a escala 1: 2.000, copia del plano oficial.
- c) Declaración de la potencia en motores a instalar.
- d) Croquis o proyecto del local, dependiendo de la importancia de la obra, con la expresa indicación de los aparatos proyectados y las instalaciones necesarias, suscrito por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.
- e) Fotocopia del Alta en la Contribución Territorial y Urbana.

2. Para las actividades calificadas se precisará:

- a) Los documentos a que se refieren las letras a, b, c y e del punto 1, del presente Artículo.
- b) Proyecto técnico por duplicado con los planos de situación, de proyecto y memoria suficientes para la completa inteligencia del mismo tanto en sus aspectos urbanísticos, industriales y sanitarios.

Artículo 3.6.15. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Artículo 3.6.16. Licencia en suelos no urbanizables (P)

1. Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Instrumento de ordenación urbanística que corresponda en función del tipo de actuación prevista.
2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en suelo no urbanizable, deberán incluir una Memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones y repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Artículo 4.1.1. Objeto y Aplicación de las normas reguladoras de los usos

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

Las normas contenidas en este Título se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

Los suelos no urbanizables se regularán por las disposiciones del Título II, para este tipo de suelo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente título.

Artículo 4.1.2. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo

El uso del suelo y el subsuelo de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente Plan General, con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que lo desarrolle y que califica cada área concreta.

Las condiciones generales de los usos son aquellas que pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando, además las condiciones generales de la edificación y su entorno y cuantas otras, que correspondan a la regulación de la zona en que se encuentren, y que se establezcan en este Plan General.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Junta de Andalucía y Normativa Técnica en vigor.

Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección, prevención y control ambiental, se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, que deberán ser verificadas por los organismos competentes.

Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos del suelo y la edificación en el suelo urbano y urbanizable

A los efectos de estas normas y de las que, en desarrollo del Plan General se incluyan en los Instrumentos urbanísticos y de ordenación detallada, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen:

Por su nivel de definición en el planeamiento

Por su tolerancia o compatibilidad

Por la utilidad del dominio o la posesión

Por su naturaleza

1. **Clasificación de los usos por su nivel de definición en el planeamiento:**

Usos globales: son los que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún otro instrumento de planeamiento.

Se distinguen los siguientes usos globales:

Uso Global Residencial.

Es el uso destinado al alojamiento estable de personas, tanto pertenecientes a una unidad familiar como a una comunidad o colectivo. Los usos pormenorizados del uso residencial son los que se corresponden con las distintas tipologías edificatorias destinadas al uso residencial tales como viviendas unifamiliares, adosadas, plurifamiliar... incluido el uso residencial vivienda protegida.

Uso Global Productivo, Industrial y terciario

Se denomina Uso productivo-industrial a una categoría normativa que identifica un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de bienes y mercancías, el envasado, almacenaje y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos. Serán propios también de este uso los servicios terciarios necesarios para dar apoyo, desarrollo y sostén a estas actividades.

Se entiende como uso global terciario el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, recreativos, hostelería, ocio, viveros de empresas etc.

Uso Global Turístico

El uso global turístico comprende las actividades y usos que se enmarcarán dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de

Andalucía. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamientos o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

Son usos pormenorizados del uso turístico el hospedaje y el resto de modalidades de alojamiento contempladas en la legislación en la materia. Siendo usos complementarios los usos comerciales, los usos de ocio y los dotacionales.

Uso Global Dotacional

El uso global dotacional sirve de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios con independencia de la titularidad pública o privada del dominio del suelo sobre el que se desarrollan. Comprenden entre otros los usos deportivos, espacios libres, sanitarios, educativos, socio culturales, de comunicaciones, portuarios, religiosos, administrativos ...

Usos pormenorizados: son los que el Plan General o los instrumentos de ordenación detallada asignan a una zona concreta. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del instrumento de ordenación detallada correspondiente.

Relación entre usos globales y pormenorizados

La asignación por el Plan General de usos globales en un área o sector sin ordenación pormenorizada permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos a la dominante, declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

La asignación de usos globales se representa en los planos: OE.UG USOS GLOBALES

La compatibilidad de usos se establece en las ordenanzas particulares. Estos usos en todo caso se adecuarán a la legislación vigente adaptándose a ellos según criterios lógicos de similitud.

2. Clasificación de los usos por su tolerancia o compatibilidad:

Usos Predominantes: los que están expresamente autorizados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y que determinan el uso general del área donde se ubica dicha ordenanza.

Usos compatibles: son aquellos que, no siendo los predominantes en la ordenanza, son compatibles con ellos en planta baja, en planta de piso o en edificio completo, según se indique en la ordenanza particular.

Usos provisionales: aquellos que, no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, autorizándose con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la Legislación vigente.

Usos Prohibidos: son los usos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad, modalidad o disciplina. Los usos prohibidos pueden ser incompatibles o ilegales:

Usos ilegales: son usos inadmisibles bajo ninguna condición, por ser contrarios a las leyes.

Usos Incompatibles: son usos que, bajo determinadas condiciones no pueden autorizarse o que por sus características no pueden simultanearse o coexistir con otros concretos usos y/o con otras situaciones concretas.

3. Clasificación de los usos por la utilidad del dominio o la posesión:

Usos Públicos: son los que desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.

Usos Privados: son los que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito. Puede ser individuales o mancomunados.

4. Clasificación de los usos por su naturaleza, según la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

Residencial, que comprende:

Residencial Vivienda (unifamiliar, plurifamiliar o vivienda protegida)

Residencia Colectiva

Turístico, que comprende:

Hotelero

Apartamentos turísticos

Campamentos de turismo o campings

Casas Rurales

Viviendas turísticas

Turístico- recreativo

Cualquier otro que se establezca reglamentariamente

Terciario, que comprende:

Comercial:

Almacén Minorista;

Oficinas y Despachos Profesionales :

Usos zoológicos

Ocio - Recreativo

Ocio - Discotecas y Salas de Fiesta:

Ocio – Hostelero:

Ocio – Recreativo:

Ocio – Espectáculo:

Industrial, que comprende

Industrial Primera Categoría- Talleres

Industrial Segunda Categoría

Industrial Tercera Categoría

Industrial Cuarta Categoría

Dotacional que comprende

Espacios Libres

Deportivo

Comunicaciones (Viario, portuario, estación de autobuses...)

Servicios de interés público y social (Sanitario y/o asistencial, socio Cultural, educativo, servicios públicos, SIPS...)

Aparcamiento

Infraestructuras

Artículo 4.1.4. Regulación de los Usos

- a) Usos provisionales: Son aquellos que, no estando prohibidos expresamente, se establezcan legalmente de forma temporal conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
- b) Usos existentes: Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y si fuera preceptivo poseen la autorización de apertura u ocupación pertinente.
- c) Usos fuera de ordenación absoluta: Los que sean incompatibles con los usos globales o pormenorizados asignados por el planeamiento de desarrollo en cada zona, o en las ordenanzas particulares. También quedan fuera de ordenación aquellos usos incompatibles según la legislación en materia de Gestión de la Calidad Ambiental y aquellos cuyos niveles de emisión sobrepasen los establecidos en el propio Plan General, en las Ordenanzas Municipales, o en otras disposiciones de mayor rango. Las edificaciones en las que se desarrollen estos usos estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la legislación urbanística y la normativa de este PGOU para los edificios fuera de ordenación, excepto para las obras que siendo conformes a las ordenanzas aplicables tengan por objeto corregir los niveles de emisión antes mencionados. En todo caso, se cumplirán las especificaciones de los artículos 1.1.8 y siguientes relativos a las situaciones fuera de ordenación de estas Normas del Plan General.
- d) Usos Fuera de Ordenación relativa: Los usos preexistentes que, sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de sus elementos o parámetros regulados por el mismo. En este caso será exigible su adaptación a sus Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

Se permitirá el cambio de uso y si de dicho cambio resultase un mayor aprovechamiento urbanístico se contemplarán las cesiones establecidas en la legislación urbanística en dichas situaciones.

En el caso de las denominadas “entreplantas” existentes y que incumplen el parámetro de la altura de la edificación por tratarse de una planta más, quedarán dentro del régimen de fuera de ordenación cuya regulación podrá ser objeto de un expediente de adaptación en base a un proyecto que recoja los datos técnicos y económicos de ejecución material de dicha entreplanta para regularizar su uso dentro del fuera de ordenación mediante las correspondientes tasas municipales que hubieran tenido en la totalidad de los trámites administrativos exigidos para su correspondiente uso y apertura.

Artículo 4.1.5.- Condiciones generales para todos los usos

1. En el desarrollo de los usos y actividades permitidas se deberá cumplimentar al menos la siguiente legislación, o la que en su caso esté vigente en la materia:
 - a) Ley 1/99 de 31 de marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
 - b) Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
 - c) Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
 - d) Real Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA).
2. De entre la legislación específica a que se refieren los puntos anteriores y las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan General y otras normas y Ordenanzas municipales existentes o que se pudieran aprobar, así como de otras legislaciones sectoriales vigentes, se aplicarán siempre las normas y medidas que resulten más restrictivas para cada caso particular.
3. Cambios de uso. Para aquellos casos en los que se produzcan cambios de calificación o uso (por ejemplo de suelo urbano industrial a suelo urbano residencial) no sometidos al procedimiento de Prevención Ambiental, así como cese o cambio de uso de actividades potencialmente contaminadoras del suelo no sometidas a procedimientos de Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada (talleres mecánicos, gasolineras, etc.), deberán incluirse entre la documentación de las correspondientes declaraciones responsables o licencias de obra o actividad la presentación del correspondiente Informe de Situación, Informe de Clausura y, en su caso, Estudio de Caracterización y Proyecto de Descontaminación, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Una vez presentado el informe de situación a la Consejería competente en la materia, ésta señalará la necesidad o no de llevar a cabo una caracterización de suelos. En todo caso, mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de dicha Consejería. Si los trabajos se hubieran iniciado la Consejería competente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos de construcción.
4. En cuanto a la posición de los usos en la edificación (sótano, semi sótano, planta piso o ático) la misma estará condicionada exclusivamente por la normativa sectorial de accesibilidad, contra incendios, las condiciones de la calificación ambiental, resto de normativa sectorial en materia de edificación y compatibilidad entre usos pormenorizados prevista en este título.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL**Artículo 4.2.1.- Vivienda**

Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

1. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
2. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas agrupadas con acceso común, aunque también puedan disponer de accesos independientes. Su agrupación se realiza en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por la administración, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- a) Vivienda en régimen protegido: cuando por contar con la calificación correspondiente, está sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
- b) Vivienda libre: cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección de la Administración.

Los edificios de viviendas deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas generales para el suelo urbano, así como la normativa específica.

Artículo 4.2.2. Condiciones particulares del uso de vivienda.**A. Programa y dimensiones generales de la vivienda.**

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes piezas: cocina, estar - comedor, cuarto de baño (con ducha o bañera) y un dormitorio.

Tendedero: Salvo si existiese habilitado en el edificio un espacio destinado a tendedero común, toda vivienda estará dotada de una zona abierta al exterior destinada a tender la ropa, que no será visible desde el espacio público ni desde las zonas comunes del edificio, por lo que estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

2. Se podrán también admitir las viviendas sin compartimentación fija, siempre que la superficie útil sea superior a la mínima y el cuarto de baño sea independiente.
3. Tendrá la consideración de vivienda mínima, para todo tipo de vivienda, la establecida en la legislación en materia de vivienda protegida vigente en cada momento en la Comunidad Andaluza, no quedando fuera de ordenación ninguna vivienda ejecutada o con licencia concedida conforme a la legislación o al Planeamiento Urbanístico en vigor anterior a este PGOU. En su defecto, la superficie mínima será de 35 m² útiles no incluyéndose en el cómputo terrazas, balcones, miradores o tendederos.

B. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante, en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas no habitables siempre que cumpla las condiciones de calidad e higiene.
2. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

C. Altura de techos de viviendas

La altura libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados en viviendas de nueva construcción será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En vestíbulos, pasillos, cocinas y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del diez por ciento (10%) de su superficie.

D. Accesibilidad a las viviendas

Se cumplirá en todo lo referente a este punto, con la normativa específica sobre accesibilidad vigente.

E. Viviendas turísticas

Podrán destinarse a uso turístico cualquiera de las viviendas del municipio siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) que cuenten con acceso independiente desde la vía o espacio público
- b) en edificio plurifamiliar que no cuente con acceso independiente desde la vía o espacio público, siempre que exista acuerdo unánime por parte de la comunidad de vecinos.
- c) en el caso de viviendas destinadas a uso turístico, se le exigirá que respecto a todas las viviendas colindantes, presente un nivel de aislamiento a ruido de impacto y a ruido aéreo igual o superior al recogido en el CTE y al decreto 6/2012 Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, o legislación que la sustituya, para recintos protegidos.

Artículo 4.2.3 Residencia Colectiva

Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos y cualquier otra agrupación de convivencia asimilable. Las residencias de mayores, debido a su carácter social podrán también quedar incluidas en el uso social-asistencial.

Los edificios de uso residencial colectivo deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas generales y particulares para el suelo urbano, así como su normativa específica.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL**Artículo 4.3.1 Uso industrial Primera Categoría- Talleres**

1. Son aquellas industrias que pueden ser compatibles con el uso residencial, sin perjuicio de las condiciones que para su implantación establezcan los procedimientos de prevención y control ambiental en cada caso concreto, ya que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan a priori, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a usos residenciales.
2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases, sin ser la relación que se presenta exhaustiva pudiendo completarse con actividades que se asimilen por tener un impacto ambiental similar:
 - a) Talleres artesanales. Destinados a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 150 m². Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano.
 - b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Este uso se admitirá sólo en planta baja de la edificación y sótano o semisótano, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.
 - c) Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyan en la legislación sectorial vigente en la materia.
 - d) Servicios propios de una comunidad de viviendas. Tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc.. Estos servicios dispondrán de los elementos y potencia que precisen, debiendo su instalación realizarse de acuerdo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación.
 - e) Garajes y talleres. Garajes privados y públicos para turismos, motocicletas y otro tipo de vehículos, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones exigibles de acuerdo a la legislación ambiental en vigor. Este uso sólo se admitirá en plantas baja y sótano o semisótano de las edificaciones y su superficie sea inferior a 250 m² construidos.
 - f) Los edificios y construcciones de uso industrial de primera categoría deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas generales para el suelo urbano, el apartado de condiciones específicas de uso industrial de esta sección, así como la normativa específica.
 - g) Instalaciones para el tratamiento de superficie de materiales u objetos con disolventes orgánicos para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos ...de menos de 300 m² de superficie construida total.
 - h) Tinte, limpieza en seco, lavado y planchado con superficie construida inferior a 750 m²

- i) Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.

Artículo 4.3.2 Uso industrial Segunda Categoría

Se incluyen en este grupo las industrias que, aun pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, sin perjuicio de las condiciones que para su implantación establezcan los procedimientos de prevención y control ambiental en cada caso concreto. Según su tipología se distinguen los siguientes:

- a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. Se incluyen las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos tipos:

- a.1) Industria adosada a otra edificación.
a.2) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso.

Ambos tipos deben contar con calificación específica de suelo para uso industrial establecida por este planeamiento.

- b) Talleres, en edificio exclusivo. Los talleres que no estén incluidos en la 1ª Categoría o sean asimilables entre otros, talleres de género de punto y textiles de superficie construida inferior a 750 m², de reparaciones eléctricas de superficie igual o inferior a 300 m², de orfebrería de superficie construida inferior a 750 m².
c) Clínicas veterinarias de superficie inferior a 500 m² construidos.

Los edificios y construcciones de uso industrial de segunda categoría deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas generales para el suelo urbano, el apartado de condiciones específicas de uso industrial de esta sección, así como la normativa específica.

Artículo 4.3.3 Uso industrial Tercera Categoría

Pertencen a este uso las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. Según su tipología se distinguen los siguientes usos que podrán implantarse en los suelos calificados por el PGOU como industriales o terciarios, sin perjuicio de las condiciones que para su implantación establezcan los procedimientos de prevención y control ambiental en cada caso concreto:

- a. Mediana y gran industria, tales como almacenamiento y transformado de chatarra, fabricación de aglomerado de corcho, trabajo de metales, transformación de madera y fabricación de muebles, instalaciones para el tratamiento y transformación de materias primas, instalaciones de gestión de residuos autorizables mediante calificación ambiental tales como puntos limpios o estaciones de transferencia sin tratamiento, talleres que por superficie o características no se encuentran incluidos en el la categoría segunda, lavado de vehículos a motor
....

- b. Almacenes al por mayor y aquellos al por menor que contengan sustancias tales como plaguicidas, abonos o piensos con superficie construida superior a 300 m² o sustancias nocivas o peligrosas conforme al Reglamento de Calificación Ambiental...
- c. Industrias agroalimentarias, mataderos, instalaciones zoológicas tales como perreras, etc. Las clínicas veterinarias que están incluidas en este PGOU como dotacional sanitario son compatibles con este uso.
- d. Crematorios.

Los edificios y construcciones de uso industrial de tercera categoría deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas generales para el suelo urbano, el apartado de condiciones específicas de uso industrial de esta sección, así como la normativa específica.

Artículo 4.3.4 Uso industrial Cuarta Categoría

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación ambiental y sectorial en vigor, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

- a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.
- b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación ambiental vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.
- c) Ganadería, doma de animales y picaderos, instalaciones zoológicas y de actividades similares. Igual que en el anterior, sólo se admite en suelo no urbanizables en las condiciones establecidas en estas Normas.

Los edificios y construcciones de uso industrial de cuarta categoría deberán cumplir todos los requisitos de las ordenanzas generales para el suelo urbano, el apartado de condiciones específicas de uso industrial de esta sección, así como la normativa específica.

Artículo 4.3.5 Condiciones generales del uso industrial

Para cualquiera de los usos industriales establecidos en este Plan, se establecen las siguientes condiciones específicas.

1. Respecto a las condiciones generales de uso industrial se tendrá en cuenta lo siguiente sin perjuicio de mayores exigencias establecidas por la legislación sectorial de aplicación:
 - a) Para evitar cualquier derrame accidental, bien de líquidos, bien de la maquinaria industrial instalada en las naves, que pueda afectar al suelo o a las aguas subterráneas por algún tipo de filtración, se deberá exigir que la solería de éstas sea impermeable.

- b) Todas las actividades e industrias que se establezcan deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente. En cualquier caso, será necesaria la autorización del organismo de cuenca.
- c) Las instalaciones o actividades cuyas aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrá verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
- d) Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados por la normativa vigente. La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.
- e) Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
- f) El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar la toma de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.
- g) Las actividades que se instalen en algún polígono industrial que deban efectuar el tratamiento de sus vertidos potencialmente contaminantes podrán agruparse para encontrar una solución común a la depuración de las aguas residuales.
- h) Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.
- i) La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños y colores impactantes sobre el medio.

Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

2. Las actividades industriales de todas las categorías se someterán a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidas la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad y sus reglamentos de desarrollo, sin perjuicio del resto de requisitos exigibles por la legislación sectorial en vigor, estatal y autonómica, que les afecte.

Se someterán a asimismo al cumplimiento de las Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables y a las Ordenanzas Municipales que les afecten.

3. En los polígonos industriales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborará programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en el Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-20
5. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso.
6. Las condiciones particulares del uso en la edificación vienen reguladas en las Normas Generales de Edificación y Ordenanzas.
7. Objetivos de calidad acústica. Será preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 4.4.1. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

Estaciones de servicio: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

Unidades de suministro: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

Condiciones particulares de las estaciones de servicio:

El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de Planeamiento Especial y del articulado en los planeamientos de desarrollo, excepto si así se queda claramente especificado.

Emplazamiento: en aquellas ordenanzas en las que específicamente se defina su compatibilidad de uso, siempre que su uso sea admitido por los Servicios Técnicos municipales, que deberán motivar su informe de aceptación o denegación de implantación.

Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de 1.000 m².

Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m², 0,25 m² por metro cuadrado, y 0,10 m² por metro cuadrado a los restantes.

Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Condiciones adicionales: La Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.

Las condiciones estipuladas en este apartado, únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atenderán a las determinaciones de las licencias de actividad concedidas.

Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

Artículo 4.4.2.- Uso Comercial

Es el uso que tiene por finalidad la compraventa de servicios y mercancías al por menor, pudiendo existir almacenes para mercancías de uso inmediato, se incluyen en este uso actividades tales como tiendas de alimentación, supermercados, floristerías, jugueterías, perfumerías, ferreterías, droguerías, etc.

Puede subdividirse en los siguientes usos detallados.

a.1) Locales comerciales.

Establecimientos independientes en planta baja. Este uso sólo se admite en planta baja y sótano o semisótano vinculado a planta baja.

a.2) Centro Comercial.

Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y en planta primera, sótano o semisótano vinculado a planta baja y en edificios de uso terciario.

Para su diferenciación de la gran superficie minorista, el centro comercial tendrá una superficie útil de exposición y venta al público inferior a 2.500 metros cuadrados.

La implantación de los usos y actividades comerciales se regula en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA), o norma que lo sustituya.

a.3) Gran Superficie Minorista.

Todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2500 m². Quedan excluidos los Mercados Municipales de Abastos y recintos Feriales Comerciales. Se regulará por la normativa específica. La implantación de los usos y actividades comerciales se regula en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCA), o norma que lo sustituya.

En el caso particular del Centro Comercial Gran Sur, es de aplicación el siguiente régimen particular de usos.

Principal/ preferente; Terciario Comercial/ Gran Superficie minorista; Permitidos / Compatibles; Estación de servicio. Talleres de reparación de vehículos en edificio exclusivo, Aparcamiento, limpieza de vehículos manual o mecánica, Hotelero en edificio exclusivo, oficinas y despachos profesionales en planta baja y primera y en edificio exclusivo, Hostelero en planta baja y primera y en edificio exclusivo, almacén minorista, recreativo en planta baja y primera y en edificio exclusivo, espectáculo en PB y primera y en edificio exclusivo, educativo en planta baja y en edificio exclusivo, Sanitario en planta baja y en edificio exclusivo, Asistencial en planta baja, cultural en planta baja y en edificio exclusivo, deportivo en planta baja, primera y edificio exclusivo, garajes y talleres en planta baja y en edificio exclusivo, almacenes, logístico quedando prohibido el residencial a excepción de una vivienda para el vigilante.

Condiciones de la edificación; Ocupación máxima el coeficiente resultante de referir la actual superficie ocupada por las edificaciones, Edificabilidad, la existente, Separación a linderos, 6 metros en el caso de nueva edificación resultando acordes con el planeamiento la posición actual de las edificaciones, Tipología, aislada o adosada, Altura máxima 18 metros, numero de plantas B+3.

Artículo 4.4.3 Uso Almacén Minorista

Es el uso de almacenamiento vinculado a un comercio minorista en superficies mayores de 50 m² y con una altura libre mayor de 2,50 m; tiene las mismas condiciones de compatibilidad del comercio al que se vinculan. Queda excluido el almacenamiento de productos y sustancias nocivas o peligrosas conforme al Reglamento de Calificación Ambiental.

Artículo 4.4.4 Uso de Ocio.

Dentro de este uso distinguiremos los siguientes:

1. Uso Ocio Discotecas y Salas de Fiesta

Se incluyen en este uso los locales que además de a otras actividades (bar, restaurante, espectáculos, etc.), están destinados al baile y a la audición de música reproducida o en vivo. Su uso es compatible con el residencial en la planta baja o sótano de los edificios plurifamiliares, debiendo contar con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio. Deberá contar con todos los permisos requeridos por la legislación específica.

2. Uso Ocio Hostelero

Comprende las actividades destinadas a la preparación y expedición de comidas y bebidas, en establecimientos con o sin música, quedando expresamente prohibida la existencia de tablados o pistas de baile. La depuración de humos y olores será acorde a lo establecido en la normativa específica, prohibiéndose la instalación de tubos vistos por las fachadas exteriores de los edificios.

3. Uso Ocio Espectáculo

Es el uso destinado a la asistencia de público que presencia una actividad cultural. Se regulará por la normativa específica.

En complejos con uso principal ocio o recreativo será compatible el uso comercial de los establecimientos que formen dicho complejo en un porcentaje no mayor al 30%, siendo siempre mayoritarios los usos definidos en este documento como principales.

Artículo 4.4.5 Uso Recreativo.

Se entenderá por actividad recreativa el conjunto de operaciones desarrolladas por una persona natural o jurídica, o por un conjunto de personas, tendente a ofrecer y procurar al público, aislada o simultáneamente con otra actividad distinta, situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos. Está constituido por actividades destinadas al entretenimiento y deporte (Salones Recreativos, Bingos, Billares, Bolerías, Gimnasios. etc.) Este uso es compatible con el residencial plurifamiliar en las plantas baja y sótano; en zona de viviendas unifamiliares (aisladas o adosadas) es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes.

Artículo 4.4.6 Uso Oficinas y Despachos Profesionales

Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades exclusivas de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

- b.1) Oficinas en general: con carácter general este uso se admite en cualquier situación en la edificación.
- b.2) Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

CAPITULO 5. USO TURÍSTICO

Artículo 4.5.1 Uso turístico recreativo

Son instalaciones recreativo- turísticas los acuarios, aeródromos, campos de golf, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, parques acuáticos, parques temáticos, y todas aquellas instalaciones para ocio, turismo, deporte o interpretación vinculados a los desarrollos propios del uso global turístico

Artículo 4.5. 2 Uso hotelero

Es el destinado al hospedaje o al alojamiento temporal de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones etc. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones de la edificación impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la reglamentación específica en la materia. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso en edificio de uso exclusivo.

CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL

Artículo 4.6.1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Artículo 4.6.2. Definición y clasificación de los Usos Dotacionales

El Uso Dotacional es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

Espacios libres: El sistema de espacios libres está integrado por todas aquellas áreas ya existentes o que el Planeamiento prevea crear, destinadas a zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos para niños e incluso zonas deportivas extensivas de uso no restringido y, en general por todos aquellos espacios que el Plan considere que han de quedar libres de edificación. La S.T.S. de 7 de junio de 1989 (A. 4513) los ha definido como «aquellos espacios en que el planeamiento impone su inedificabilidad al objeto de destinarlos a usos colectivos y al ocio ciudadano».

Además de su destino al esparcimiento al aire libre, mejoran de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad mediante la implantación de arbolado y jardinería. Se caracterizan por la prevalencia del espacio no edificado que será preferentemente arbolado y no pavimentado. Comprende los espacios libres de cualquier nivel (sistema general o local) de dominio público, o de dominio privado, incluyendo auditorios al aire libre, los espacios ajardinados que acompañan a la estructura viaria, y aquellos espacios estanciales excluidos del tráfico motorizado como las plazas destinadas al ocio y reposo de la población.

Deportivo: dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

Comunicaciones: El sistema dotacional de comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, construcciones e infraestructuras destinadas a permitir el desplazamiento de personas, vehículos y mercancías,

abarcando la red viaria, el sistema general portuario, todo tipo de sistema de transportes como estaciones de autobuses, así como los aparcamientos. Incluye también la reserva de suelo establecida por el PGOU para estos sistemas. Está formada por:

Red viaria (estructurante o Sistema General, secundaria o local, motorizada y no motorizada, aparcamientos)

Sistema General Portuario

Estación autobuses

Sistemas de interés Público y social: Se trata de dotaciones destinadas a proveer a la ciudad de servicios docentes, socio culturales, asistenciales, sanitarios, administrativos... etc..Con carácter general se subdivide en los siguientes usos pormenorizados específicos entendiéndose esta relación como no exhaustiva:

Docente

Comprende las actividades de carácter educativo, tanto públicas como privadas. Los centros docentes habrán de emplazarse en parcelas destinadas al efecto por el planeamiento.

Las actividades como auto escuelas, academias, etc. son compatibles con el uso residencial en todas sus formas, siempre que en su desarrollo no incluyan actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Calificación Ambiental.

Las guarderías serán compatibles con el uso residencial y el dotacional cuando dispongan de jardín o patio y cuenten con los acuerdos favorables de la Comunidad de Propietarios del edificio si esta fuera necesaria; o en edificaciones destinados exclusivamente a ese uso y siempre que dispongan de jardines o patios.

Socio cultural

Engloba a actividades de carácter cívico, socio-cultural y religioso, tales como museos, bibliotecas, teatros, iglesias, palacios de congresos, agrupaciones culturales...etc. Este uso es compatible con el residencial en todas sus formas salvo que en su desarrollo tengan lugar prácticas sujetas a las determinaciones de una normativa específica, tal como el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas o el Reglamento de Calificación Ambiental, o aquellos que los sustituyan, que impidan o desaconsejen esta compatibilidad.

Sanitario y/o Asistencial

Comprende la asistencia y prestación de servicios tanto preventivos como curativos y de cuidado personal. De forma no exhaustiva comprende tanto dotaciones hospitalarias como las extrahospitalarias destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios. La consulta sanitaria es compatible con el uso residencial en todas sus formas. La hospitalización se ubicará preferentemente en edificios de uso exclusivo pudiendo realizarse en las plantas baja de los edificios plurifamiliares siempre que cuenten con acceso independiente y con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio; en zona de viviendas unifamiliares (aisladas o adosadas) es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. La hospitalización y centros de tratamiento veterinarios se registrarán por las mismas normas.

Servicios públicos: son las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos. Comprende desde las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas, mataderos ..), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, juzgados, oficinas de la administración en todos sus niveles etc.

SIPS: Comprende en general todos los servicios de interés público y social no incluidos en otras categorías.

Infraestructuras

Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales, los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Abastecimiento de agua.

Saneamiento.

Energía eléctrica.

Gas.

Telecomunicaciones.

Residuos sólidos.

Otros servicios infraestructurales.

Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional

El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio condicionado a las condiciones reguladas por la calificación ambiental y las propias necesidades y requerimientos del servicio.

Todos los usos dotacionales a excepción de los usos Espacios Libres, Deportivo y cementerio serán compatibles e intercambiables como alternativos en cualquier parcela dotacional o equipamiento así calificada por el Plan General, siempre que se dé cumplimiento al apartado anterior.

SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES**Artículo 4.6.4 Sistemas Generales y Sistemas Locales**

La red de dotaciones del municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para algunos de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional conforme a lo indicado en los artículos anteriores.

Las dotaciones pueden ser públicas (distinguiendo entre las de Sistema General o Locales en función del alcance de su influencia) o privadas.

Artículo 4.6.5. Sistemas Generales

Constituyen los sistemas generales del municipio el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen califiquen con destino dotacional para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional, por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio, que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, y garantice la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación adoptado por el Plan.

Dichos Sistemas Generales se encuentran grafiados en la serie de planos OE-EGT y el listado identificativo de los mismos se encuentra en el Anexo de esta Normativa.

Los elementos integrantes de los sistemas generales cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación en función de la clase de dotación a la que pertenezcan.

Artículo 4.6.6. Regulación de los Sistemas Generales

La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. No obstante, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en la legislación urbanística, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada.

Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la legislación urbanística y conforme a lo establecido en este Plan General para aquellos Sistemas Generales pendientes de obtener y /o ejecutar.

El presente Plan General establece la adscripción de los sistemas generales a alguna de las categorías de suelo (Urbano, Urbanizable y No Urbanizable) a los efectos de su obtención, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

La regulación de la titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales será la que determina la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.6.7 La obtención de los suelos para Sistemas Generales:

Se obtienen por cesión obligatoria y gratuita a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios, transferencia de aprovechamientos en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o

distribución, reserva de aprovechamiento, ocupación directa, mutación demanial o expropiación en función del tipo de gestión determinado por el Plan, adscribiéndolos al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como Sistemas Generales y cuya obtención esté prevista deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados, a excepción de los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

Los instrumentos urbanísticos previstos para la obtención de los suelos de SSGG son:

Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación y ocupación directa.

Cuando no estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, y sí adscritos a áreas de reparto, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de SSGG incluyéndolos o adscribiéndose a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

A efectos expropiatorios la calificación del suelo como Sistema General conlleva la declaración de utilidad pública de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La declaración concreta de necesidad de ocupación de bienes o derechos estrictamente indispensables para el fin de la expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales no incluidos en o adscritos a un sector o unidad de ejecución, se concretará en el instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución, por el procedimiento previsto en la legislación que le sea de aplicación.

La ocupación directa de los suelos de Sistemas Generales se regulará por lo establecido en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo.

Las Indemnizaciones derivadas de la ocupación o Cesión de Suelos de Sistemas Generales se considerarán gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban dichos suelos. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de Sistemas Generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido.

Artículo 4.6.8. Ejecución de los Sistemas Generales

La ejecución y gestión de los Sistemas Generales, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

El Municipio utilizará los instrumentos previstos en la legislación urbanística, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de estos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Sobre la colaboración en la ejecución de los Sistemas Generales, la Ley 7/2002 establece que los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear:

La urbanización de vías o tramos de estas del Sistema General Viario, incluidos o adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

La urbanización del Sistema General Espacios Libres, incluidos o adscritos al sector o al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el Plan General.

Las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales, como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

El abono de las contribuciones para la ejecución de los Sistemas Generales para cada caso concreto se producirá conforme establezca el Ayuntamiento, en el marco de la legislación urbanística y de régimen local de aplicación.

El Ayuntamiento podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales que les correspondiese abonar, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos a la misma área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, pudiéndose adscribir cargas externas cuando la ejecución de dichas infraestructuras sea necesaria para la correcta integración de los ámbitos en la estructura general del territorio.

Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será del 100% sin perjuicio de su derecho a reintegrarse con cargo a las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

Los proyectos de obras serán aprobados por el Municipio, que podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

La ejecución de los Sistemas Generales de Comunicaciones, Viario, Espacios Libres e Infraestructuras previstos en los Planes de Sectorización, corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones. El Ayuntamiento podrá imponer sistemas generales externos cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en los Planes de Sectorización, siendo éstos los que determinen los sistemas generales a adscribir a los sectores que se delimiten, para garantizar la integración de la actuación en la estructura general.

Artículo 4.6.9. Sistemas Locales

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local, complementan y estructuran dicha área, en la que deberán tener localizaciones estratégicas para lograr sus objetivos en la ordenación de esta.

La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en ese Plan General de conformidad con los siguientes criterios:

Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales, complementando la acción estructural de los mismos.

Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales, cualificando sus ofertas dotacionales.

Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales, conformando también la estructura espacial de la ciudad y sus accesibilidades.

Dichos Sistemas Locales se encuentran grafiados en la serie de planos OP-CUS y el listado identificativo de los mismos se encuentra en el Anexo de esta Normativa.

Los elementos integrantes de los sistemas locales cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación en función de la clase de dotación a la que pertenezcan.

Artículo 4.6.10 La obtención de los suelos para Sistemas Locales

El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales, de forma que la cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente y por el propio Plan. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de pago o en su caso consignación y ocupación del bien.

Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos, por el procedimiento legalmente establecido.

Si la gestión es a través de la ocupación directa, a la extensión de la correspondiente acta de ocupación directa.

Si la gestión es a través de la transferencia de aprovechamiento o reserva de aprovechamiento, a la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las correspondientes superficies de suelo y aprobación por el órgano correspondiente del Ayuntamiento por el procedimiento legalmente establecido.

En general, las determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario.

SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.6.11. Categorías del uso dotacional espacios libres

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de los espacios libres serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

El uso dotacional de espacios libres se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

Espacios libres de carácter local: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

Espacios libres de Sistema General: Con un ámbito de influencia a nivel ciudad.

Artículo 4.6.12. Alcance de la calificación de espacio libre y compatibilidad de usos

Toda disminución de la superficie de espacios libres públicos constituye modificación de Plan General y cumplirá las determinaciones establecidas por la legislación urbanística de aplicación.

Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría espacios libres, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

Con carácter general se permite la compatibilidad de usos otros dotacionales, comerciales, recreativos y de ocio que coadyuven a la multifuncionalidad y puesta en valor de los espacios libres con los siguientes criterios y limitaciones;

1. La máxima superficie a ocupar bajo rasante para uso garaje aparcamiento será del 10% y siempre la cara superior del forjado se situará a 0,40 cm bajo la rasante del terreno y admitirá tratamiento ajardinado en su cubierta.
2. Se permite una edificabilidad máxima a distribuir entre todos los usos compatibles que se implanten de 0.02 m²/m²s con una altura total máxima de 9 metros medidos a partir de la rasante del terreno, que podrá modificarse de forma justificada atendiendo a la exigencia funcional de la edificación. No se considerarán dentro del cómputo de edificabilidad ni de la ocupación sobre o bajo rasante los fortines identificados y catalogados como “muralla del Estrecho” en el Catálogo de protección que acompaña a este PGOU.
3. El conjunto de usos compatibles sobre rasante no ocupará más del 15% de la superficie del espacio libre ni superará los siguientes límites:

- a) Las instalaciones deportivas y de juego infantil no podrán ser cubiertas ni cerradas, y en conjunto no ocuparán más de 15 % de la superficie del espacio libre, siendo siempre de carácter público y gratuito.
- b) Las instalaciones destinadas a otros usos dotacionales no podrán ocupar más de 10 % de la superficie del parque.
- c) Las superficies ocupadas sobre rasante con carácter permanente por usos compatibles de carácter lucrativo, no supondrán más del 10 % de la superficie del espacio libre.
- d) Las construcciones destinadas a hostelería ocuparán en total menos del 3% de la superficie del Espacio Libre y cumplirán las siguientes condiciones:
- Tener cada uno una superficie edificada inferior a 350 m²
 - No superar una altura de una planta sobre rasante ni 4 metros al alero.
 - Contar con conexión a las redes generales de abastecimiento de agua y evacuación de residuales y disponer de aseos públicos.
- c) Los quioscos destinados a la venta de chucherías, bebidas o helados cumplirán las condiciones establecidas en la ordenanza al efecto.
- d) Se podrán ejecutar pérgolas no cerradas, destinadas a proteger el paseo de inclemencias atmosféricas.
4. Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrán superar estos parámetros para la implantación de usos dotacionales complementarios siempre que quede justificado el interés público de la actuación.
5. A los espacios libres situados en la Servidumbre de Protección del DPMT les será de aplicación las determinaciones contenidas en el artículo 25.2 de la Ley de Costas.

Artículo 4.6.13 Tratamiento de los espacios libres

Los espacios libres y zonas verdes públicos se diseñarán teniendo en cuenta al ahorro de agua y minimizando las interferencias con el ciclo del agua. A estos efectos se maximizarán las superficies de terrizo o materiales porosos que permitan la absorción del agua de lluvia por el terreno; utilizando en la jardinería especies adaptadas al clima del municipio y de bajo consumo de agua, empleando sistemas de riego de alto rendimiento como la exudación o goteo y usando agua reciclada o no potable siempre que sea posible.

Artículo 4.6.14. Condiciones particulares de los espacios libres de carácter local

En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación admitirá la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano no consolidado permitirá la inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.

El diseño dará prioridad a los elementos vegetales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

Artículo 4.6.15. Condiciones particulares de los espacios libres de Sistema General

Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.

Con carácter general se primará la plantación de árboles y especies vegetales autóctonas.

SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DEPORTIVO

Artículo 4.6.16. Alcance y Categorías del uso deportivo

En las parcelas calificadas de Deportivo e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG), deberá mantenerse el uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan.

Artículo 4.6.17. Regulación de las parcelas calificadas con uso deportivo

Las parcelas calificadas de Uso Deportivo se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Superficie ámbito calificado	Ocupación por la edificación	Edificabilidad m ² /m ²
Hasta 1 Ha	60 %	0,70
1 - 10 Ha	50 %	0,50
> 10 Ha	30 %	0,30

El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique así como las determinaciones del uso deportivo específico al que se destinen.

Las condiciones de la edificación anteriormente mencionadas podrán ser modificadas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle para acoger instalaciones deportivas que requieran unas características edificatorias diferentes.

Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de espacio libre y zonas verdes.

Con carácter general se permite la compatibilidad de usos otros dotacionales y terciarios que coadyuven a la multifuncionalidad y puesta en valor del uso deportivo con los siguientes criterios y limitaciones:

1. La máxima superficie a ocupar sobre rasante con carácter permanente por usos compatibles de carácter lucrativo será del 15%.
2. La máxima superficie a ocupar bajo rasante para uso garaje aparcamiento será del 100%. La máxima superficie a ocupar sobre rasante para uso garaje aparcamiento será del 20% y se integrará en el entorno adecuadamente.

SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE OTROS USOS DOTACIONALES

Artículo 4.6.18. Condiciones de la edificación (P)

Las parcelas calificadas de otros usos dotacionales distintos del deportivo, espacios libres, etc .. cuyas condiciones particulares no se establecen en esta normativa, se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas en lo relativo a sus condiciones volumétricas pudiendo adaptarse las mismas en función de las necesidades y exigencias específicas de la dotación a implantar.

En el caso particular del SG comercial Carrefour, la ocupación máxima será la actual de dicha parcela quedando regulada su edificabilidad por dicha ocupación y la altura marcada en los planos correspondientes (1+E)

Parcela mínima. En las parcelas calificadas de dotación pública o privada en planeamientos de desarrollo serán las que establecen el Reglamento de Planeamiento o la normativa sectorial de aplicación si esta fuera más restrictiva. En parcelas calificadas de equipamiento en el propio Plan, serán las que figuran en el mismo.

SECCIÓN 6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS

Artículo 4.6.19. Compatibilidad de usos (P)

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, espacios libres, y dotacionales.

Artículo 4.6.20. Regulación

Las condiciones fijadas serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento y la normativa sectorial de aplicación a la infraestructura en cuestión.

Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en el PGOU que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a dichas determinaciones.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a 500 m² en suelo urbano y 1.000 m² en suelo urbanizable.

Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del 20% por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 4.6.21. Condiciones de desarrollo (P)

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

Artículo 4.6.22. Condiciones de ejecución (P)

Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes planos generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización y demás normativa sectorial de aplicación.

Artículo 4.6.23. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (P)

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Ayuntamiento y del Servicio de Aguas.

No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

Se prohíbe la instalación de colectores.

Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Ayuntamiento y el Servicio de Aguas.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Ayuntamiento estudiará conjuntamente con el Servicio de Aguas, y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de 10,00 m de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Ayuntamiento y del Servicio de Aguas. Estos organismos podrán establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo 4.6.24. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (P)

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y demás disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 4.6.25. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (E)

Las condiciones constituidas en el presente artículo, son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

El trazado de líneas aéreas de la red de transporte de energía eléctrica responderá a lo establecido en la planificación eléctrica vinculante elaborada por el Gobierno, con las características técnicas que en la misma se definen y conforme a lo establecido en la Ley 13/2003 en el caso en que no se desarrollen en terrenos reservados por el planeamiento para las misma.

Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, así como en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Junta de Andalucía por estar comprendidos entre los supuestos incluidos la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía La Evaluación Ambiental de aquellos proyectos competencia de la Administración General del Estado será de aplicación la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido en los art. 16.3.2.ª y 18 del TRLS, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

En el suelo urbanizable sectorizado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del Proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de estas se acompañará en el tiempo con las del resto de

la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.

En suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las Edificaciones en las parcelas privadas.

En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los 25 m².

Los centros de transformación y las Edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Artículo 4.6.26. Condiciones particulares de la red de gas (E)

Cualquier infraestructura gasista o petrolífera que discurra por el Termino Municipal cumplirá las disposiciones establecidas en la Ley 34/1998 de 7 de octubre del Sector de Hidrocarburos y su normativa de desarrollo. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el plano OI.05 Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Junta de Andalucía y demás normativa sectorial aplicable.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 4.6.27. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones (E)

La Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la explotación de redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, según la Ley General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación de dominio público además de lo previsto en la Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

La normativa de aplicación para que los operadores puedan ejercer el derecho a ocupación del dominio público, deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público de que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Artículo 4.6.28. Condiciones particulares para los residuos sólidos (E)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto a la legislación vigente en la materia.

Artículo 4.6.29. Otros servicios infraestructurales

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas. Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro. Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos. Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas. Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter

meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada. Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

SECCIÓN 7 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL COMUNICACIONES

Artículo 4.6.30. Condiciones particulares red viaria (E)

Las condiciones que se señalan, serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso tendrán la calificación de vía pública de Sistema General los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía.

A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través del instrumento urbanístico que sea de aplicación conforme a la legislación urbanística se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

Artículo 4.6.31. Definición y clasificación de las Vías públicas (E)

Se define como uso dotacional para la vía pública, el de los espacios de dominio y uso público, destinados a posibilitar el tránsito motorizado y no motorizado de la población y las mercancías, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

Vía Estructurante: Aquella que, por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad de carácter estructurante, calificadas por el PGOU como Sistema General.

Vía de ordenación: Aquella que tiene un marcado carácter de desarrollo y ordenación de los Suelos Sectorizados para garantizar su correcta integración en la estructura urbana existente.

Vía Básica: aquella que tiene un carácter más local, en ordenaciones de suelo urbano.

Dentro de cada clase, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados al tránsito motorizado y no motorizado y al estacionamiento, así como sus elementos funcionales. Son las franjas de terreno señaladas como tales en el plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la implantación, aumento, conservación del viario existente en cualquiera de sus elementos (motorizado, peatonal, ciclista ...). En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su obtención.

Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 4.6.32. Usos compatibles y autorizables

En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales.

Asimismo, se admite, con carácter general y justificando la incidencia en el tráfico, la implantación de estaciones y puntos de recarga de coches eléctricos y aquellos usos que aun teniendo un carácter lucrativo coadyuvan a paliar los efectos del cambio climático tales como alquiler de bicicletas, patinetes, u otros que pudieran surgir siempre que quede garantizada la funcionalidad de la red viaria.

En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en las presentes normas.

En las zonas de servidumbre, afección y zona de no afección de las Carreteras Autonómicas y Estatales existentes en el término municipal serán usos compatibles y autorizables los recogidos en la normativa sectorial de aplicación y con las condiciones que se establezcan en la misma.

Artículo 4.6.33. Condiciones generales de diseño

Se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía y el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya, así como los criterios establecidos en la memoria de ordenación y planimetría de este Plan General.

Artículo 4.6.34. Sistema General Portuario

El Sistema General Portuario coincide la Zona de Servicio establecida por el PUEP y posteriormente recogida en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de la Bahía de Algeciras, en el caso del Puerto de la

Bahía de Algeciras, y por el Plan de Usos del Puerto de la Atunara en el caso del Puerto titularidad de la Junta de Andalucía (Puerto de la Atunara).

En ambos sistemas generales portuarios es de aplicación:

Puerto Bahía de Algeciras: Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el PUEP aprobado definitivamente por Orden del Ministerio de Fomento, de 12 de febrero de 1998, y modificado mediante la Orden FOM/428/2007 de 13 de febrero de 2007 (BOE nº51 de 28 de febrero) así como el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto Bahía de Algeciras en los Tnos. Municipales de San Roque y La Línea de la Concepción aprobado definitivamente por Orden de 18 de enero de 2011.

Puerto de la Atunara: Ley 21/2007 de 18 de diciembre de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía y la Orden 7 de noviembre de 2008 por el que se aprueba el Plan de usos del Puerto de la Atunara, La Línea de la Concepción (BOJA nº 256 de 26 de diciembre de 2008).

El presente PGOU no incluye determinación alguna que de forma directa o indirecta puedan suponer una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y se señalización marítima de ambos Sistemas Generales Portuarios.

Artículo 4.6.35. Sistema General de Estaciones de autobuses

El Sistema de Estaciones de autobuses está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte.

SECCIÓN 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO

Artículo 4.6.36 Uso Aparcamiento

1. Se refiere al uso aparcamiento que se ubica fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente al estacionamiento de vehículos tanto sobre como bajo rasante, público o privado.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.
3. Son compatibles los usos de limpieza de vehículos manual o mecánica.
4. En suelo urbano y urbanizable se admiten edificaciones destinadas exclusivamente a este fin o bien en diversas plantas en edificios con otros usos, siempre que no supongan inconvenientes a la seguridad y fluidez del tráfico y su estética no incida en el paisaje urbano. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento y de las vías interiores de comunicación serán las señaladas en su correspondiente normativa. La concesión de vados para el acceso a los aparcamientos, salvo en las viviendas unifamiliares, estará supeditada a no afectar a la seguridad y fluidez del tráfico.

5. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los instrumentos de desarrollo correspondientes establecerán las reservas de aparcamientos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.
6. Las plazas de aparcamientos cumplirán las siguientes dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)
MOTOS Y CICLOMOTORES	2,50	1,50
AUTOMÓVILES	5,00	2,50
VEHÍCULOS PERSONAS MOVILIDAD REDUCIDA		Según normativa accesibilidad
VEHÍCULOS INDUSTRIALES LIGEROS	6,00	2,75
VEHÍCULOS. IND. PESADOS Y AUTOBUSES	9,00	3,00

Las dimensiones señaladas son libres en toda su longitud y se medirán en la dimensión más desfavorable entre caras de pilares o paredes delimitadoras. Cuando los delimitadores sean marcas horizontales en el suelo, se medirá desde el eje de estas.

Las plazas delimitadas lateralmente por muros, tabiques u obstáculos similares dispondrán de un sobrancho de 20 centímetros.

Cuando por las características de forma o superficie de la parcela, o por razones derivadas de la protección arqueológica, sea imposible cumplir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento con plazas de las dimensiones mínimas marcadas, cabrá alcanzarla contemplando un máximo del 10% de plazas de aparcamiento de tamaño no inferior a 4,5x2,30 metros.

La dotación de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida cumplirá, en cuanto a dimensiones y número, las prescripciones de la Normativa autonómica y estatal de aplicación.

7. En cuanto a la dotación mínima obligatoria para el garaje-aparcamiento se establece lo siguiente:

a) Uso residencial: No será obligatoria una dotación mínima en el interior de la parcela en el Suelo Urbano Consolidado salvo que la ordenanza o planeamiento de desarrollo de aplicación así lo exija. Así mismo se podrá eximir o reducir la dotación mínima en el interior de la parcela a las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado en el casco urbano cuando concurren razones derivadas de las características de la parcela o el viario adyacente, o el grado de peatonalización del entorno implique dificultad o desaconseje el acceso de vehículos privados o razones similares.

En los nuevos desarrollos en Suelo Urbanizable o Suelo Urbano No Consolidado la dotación mínima será

- Vivienda:

- 1 plaza por estudio o vivienda de hasta 3 dormitorios.
- 1,5 plazas por vivienda de más de 3 dormitorios
- Residencia comunitaria:
 - 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada
- b) Uso de actividades económicas:
 - Industrial:
 - 1 plaza cada 150 m² de superficie edificada. Los talleres de automoción dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil de local.
 - Servicios terciarios:
 - 1 plaza cada 100 m² de superficie edificada.
 - Comercio:
 - 2 plazas por cada 100 m² de superficie de venta.
 - Hospedaje:
 - 2 plazas por cada 10 habitaciones.
 - * Uso de equipamiento:

A justificar en función de las características del uso, ocupación y localización del equipamiento así como su conexión con la red de transporte público

- Administración pública:

1 plaza cada 100 m² de superficie edificada que podrá reducirse justificadamente en función de las características del uso, ocupación y localización del equipamiento así como su conexión con la red de transporte público.

- Infraestructuras y servicios urbanos: A justificar en función de las características del uso y ocupación.

En el cálculo de la superficie edificada no se considerarán los espacios que no computen edificabilidad.

La dotación mínima de plazas será incrementada en los siguientes casos:

- a) En los equipamientos en que quepa presuponer una elevada concentración de personas, la dotación será al menos de 1 plaza cada 50 personas de capacidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de una dotación diferente de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de uso o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos motorizados.

SECCIÓN 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL COMERCIAL

Suspendido por la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU.

TÍTULO V.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 5.1.1. Aplicación de las Normas de Urbanización(P)**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización y a la implantación de nuevas infraestructuras que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. De igual modo, se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización, que de conformidad con la legislación urbanística, se podrán redactar para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.
3. Las mencionadas Ordenanzas serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en estas Normas Urbanísticas. De igual modo, la regulación contenida en estas Normas, servirá de criterios y directrices para la elaboración de futuras Ordenanzas Municipales en la materia.
4. En todo caso, las Ordenanzas Municipales deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.
5. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el *Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía* o norma que lo sustituya, así como las disposiciones en este sentido contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 5.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias(P)

1. Las obras de urbanización quedarán definidas desde el punto de vista técnico, económico y de ejecución en los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras Ordinarias conforme a lo establecido en los artículos 3.4.4 y 3.4.5 de estas Normas, así como lo establecido en la legislación urbanística de aplicación y sus reglamentos de desarrollo.

Artículo 5.1.3. Contenido en las obras de urbanización(P)

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son:

- a) Las de viabilidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda al Suelo Urbano No Consolidado.
 - c) Las obras para la instalación y funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
 - d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
 - e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, que comprende la conducción y la distribución; y las obras e instalaciones para el alumbrado público.
 - f) Las obras para las instalaciones de la red de telecomunicaciones.
 - g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.
 - h) Obras de instalación de Islas Ecológicas para la recogida seleccionada de residuos sólidos urbanos, que será a costa del Promotor.
2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberán justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando proyecto de dotación de infraestructura y obras de sus acometidas e injerencias, hasta donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos suministros.
 3. En caso de que para resolver la falta de capacidad de la infraestructura existente se vea conveniente actuar de forma integrada entre varios sectores para crear una infraestructura que sirva para dotar a todos ellos, se podrá definir un proyecto de infraestructura general a ejecutar de la manera más conveniente a todas las partes implicadas, estando el proyecto de urbanización del sector beneficiado condicionado a la presentación de dicho proyecto y su ejecución.

Artículo 5.1.4. Régimen de tramitación de los Proyectos de Urbanización (P)

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística y sus reglamentos.
2. En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

3. Las modificaciones de un proyecto de urbanización se tramitarán con el mismo procedimiento para su aprobación, salvo cuando solo consistan en detalles técnicos que no afecten a las secciones tipo de los viales, ni a las condiciones de servicio a las parcelas, ni a las calidades de las zonas verdes, ni a obras a ejecutar fuera de la delimitación del sector o unidad de ejecución, ni supongan un incremento o disminución del presupuesto superior al 10% de la obra.
4. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
5. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

Artículo 5.1.5. Documentación y contenido del Proyecto de Urbanización o de Obras(P)

1. La regulación contenida en el presente Artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:
 - a) Memoria.
 - b) Planos.
 - c) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.
 - d) Presupuesto.
 - e) Un Plan de obra.
 - f) Estudio geotécnico.
 - g) Plan de Calidad.
 - h) Gestión de residuos de la construcción.
 - i) Estudio de Seguridad y Salud.
3. La Memoria ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción. Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.
 - a) Memoria descriptiva: Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados.

Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

- b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria: Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.
4. En los Planos se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto. Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.
- a) Planos de información: Se desarrollarán sobre topográfico con visado oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un (1) metro, referido a las coordenadas UTM de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:
- Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
 - Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
 - Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
 - La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.
- b) Planos de proyecto, a escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:
- Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
 - Plano topográfico modificado.
 - Plantas y perfiles longitudinales de las redes de servicios e infraestructuras y de las conexiones externas.
 - Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
 - Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
 - Planos de estructuras y detalles constructivos.
 - Planos con los servicios que se ven afectados y sus soluciones.
5. El Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones

específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento. Además, deberá contener:

- a) Las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.
 - b) Los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Oficina Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de estas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.
6. El Presupuesto, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración. Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.
 7. El Plan de Obras contendrá el programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo. Será de carácter indicativo.
 8. El Estudio Geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar deberá incluirse en el proyecto, salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.
 9. El Plan de Calidad estará formado por tres bloques independientes como son:
 - Ensayos de control de calidad de materiales y equipos. Serán realizados por laboratorio acreditado por indicación del Director de Obra y servirán para contrastar los resultados del Plan de Autocontrol del Contratista.
 - Controles de calidad de la ejecución, los realizará directamente el equipo de Dirección de Obra y servirán para aceptar o rechazar unidades de obra ejecutadas.
 - Control de calidad geométrico, los realizará directamente el equipo de Dirección de Obra y servirán para la aceptación, rechazo o penalización de unidades de obra antes de su ejecución y una vez ejecutadas.

El Plan de Calidad será valorado y asumido por el Contratista hasta el 1% del Presupuesto de Ejecución Material, asumiendo la diferencia la Propiedad.

10. La Gestión de residuos de la construcción. Como consecuencia de la aparición del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, se hace necesaria la inclusión de un Estudio de Gestión de los residuos en todos los proyectos de ejecución de obras.

En este estudio se debe incluir un listado de los residuos generados en la obra, las medidas para la prevención de estos, las operaciones de reutilización, valoración o eliminación, así como las medidas para la separación de los residuos en obra, entre otros aspectos.

Dicho estudio será valorado y su presupuesto incorporado al presupuesto general de las obras.

11. El Estudio de Seguridad y Salud se redactará de acuerdo al R.D 1627/1997, de 24 de octubre, establece, en el marco de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales, las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud de aplicación obligatoria en todo tipo de obra, pública o privada, en la que se realicen trabajos de construcción o ingeniería civil.

El cumplimiento del R.D 1627/1997, de 24 de octubre, establece, en el marco de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, la obligatoriedad de elaborar un Estudio de Seguridad y Salud en las obras, siempre que se presenten alguno de los supuestos que contempla la mencionada normativa.

El presupuesto del Estudio se incorporará al presupuesto general de las obras como un capítulo independiente.

12. Deberán incluir obligatoriamente un capítulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a la dirección facultativa la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos. Asimismo, habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño tal que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.
13. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
14. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.
15. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en este Artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
16. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 5.1.6. Ejecución de las obras de urbanización(P)

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción.
2. Al inicio de las obras se realizará el replanteo de estas, definiendo en el terreno los ejes de viales. Al replanteo acudirán al menos el representante del promotor, el facultativo designado por el Ayuntamiento y la dirección

facultativa de las obras. Se emitirá un acta en la que se dictaminará la adecuación del replanteo a las obras proyectadas, y la disponibilidad de los terrenos precisos para la ejecución de estas.

3. En todas las obras de urbanización, durante las obras y cuando se actúe sobre viales preexistentes, se definirán itinerarios señalizados y protegidos para los peatones, que mantengan los accesos existentes. Los cortes al tráfico y aparcamiento de vehículos en vías existentes que sean necesarios para la ejecución de las obras se realizarán de conformidad con el área municipal competente, y en las condiciones y plazo fijados por esta.
5. Las obras de viales nuevos permanecerán cerradas y valladas, hasta su entrega al uso público, siendo responsable el promotor de su vigilancia, en los términos fijados por la legislación en materia de seguridad y salud y de riesgos laborales.
6. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
7. No se permitirá el acopio de escombros, basuras, restos de talas y desbroces, etc., en las parcelas de la Unidad de Ejecución, debiendo retirarse los que se originen en la obra a vertedero autorizado inmediatamente después de haberse generado. Los acopios de tierras en parcelas cedidas al municipio deberán autorizarse por escrito, y en todo caso en el momento de la entrega formal deben hallarse limpias.
8. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad y el CTE.

Artículo 5.1.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos(P)

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
 - a) En metálico.
 - b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en el Suelo Urbano No Consolidado objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

- e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera del Suelo Urbano No Consolidado objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
 4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 5.1.8. Recepción de las obras de urbanización, dotación de infraestructuras e instalaciones (P)

1. La recepción de las obras de urbanización y las de dotación de infraestructuras e instalaciones, corresponden al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado, así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente Acta de Recepción.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. En el momento de la recepción las zonas verdes deben contar con todos los elementos vegetales arraigados y cuidados para asegurar su supervivencia. Al finalizar el año de garantía todas las especies vegetales, incluida la jardinería, parterres y arbolado, deben encontrarse arraigadas y en buen estado de conservación. Para garantizarse el cumplimiento de este objetivo el promotor puede optar por confiar a la administración el mantenimiento de las zonas verdes durante el año de garantía o hacerse cargo él de su mantenimiento (sin incluir el gasto de agua, ni el mantenimiento del resto de las obras de pavimentación, alumbrado, mobiliario, etc.), para lo cual previamente a la recepción se aportará contrato de mantenimiento con empresa especializada. Si finalizado este periodo todas las especies vegetales no se encontrasen arraigadas y en buen estado de conservación el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar su supervivencia.
6. Con carácter previo a la presentación de la Declaración Responsable para la primera ocupación de las edificaciones se deberá garantizar la depuración de las aguas residuales del sector y contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada.

Artículo 5.1.9. Permisos y autorizaciones administrativas (P)

1. Todos los Proyectos de Urbanización, que sean presentados a tramitación como desarrollo de este Plan General, incluirán para tramitar la Aprobación Inicial de los mismos, los permisos y autorizaciones administrativas positivas en respuesta a las solicitudes ante los organismos competentes, que para el desarrollo del Proyecto de Urbanización sean necesarios.
2. Los Proyectos de dotación de infraestructuras e instalaciones, no requerirán tramitación de información pública, pero necesitan de la correspondiente licencia Municipal.
3. Los Proyectos técnicos que desarrollen las obras de complemento al Proyecto de Urbanización o dotación de infraestructuras e instalaciones, tales como conexiones con la Autovía y red viaria principal, puentes o pasos subterráneos, encauzamiento o embovedado de arroyos, tendido de líneas eléctricas, soterramiento de líneas eléctricas, conexiones con la red principal de abastecimiento de agua, red de gas natural para la urbanización e infraestructura de telecomunicación, etc., además de estar redactados por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca, tendrán concedidas su autorización por los Organismos correspondientes de la Administración.
4. En concreto, salvo los emisarios submarinos e instalaciones necesarias para su funcionamiento, las redes de saneamiento y sus infraestructuras asociadas que discurran o afecten al DPMT o a los primeros 20 metros de la servidumbre de protección deberán contar con título habilitante para la ocupación del DPMT, quedando condicionadas a lo que se derive, en su caso de la solicitud de dicho título y estando sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Artículo 5.1.10. La urbanización y edificación simultáneas (P)

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación fijándose una fecha determinada que definirá que antes de ella no se podrá dar primera utilización y que pasada la misma sin haberse terminado la urbanización sin haberse terminado la misma se proceda a la ejecución automática de las garantías prestadas.
 - e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente y se proceda a su recepción en los términos fijados anteriormente. Se comprometerá también a establecer tal

condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g) Que se preste la fianza señalada anteriormente.
2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá, además:
- a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b) Que, al menos en parte, en la unidad de ejecución o fase correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: Explanación, saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzadas de los servicios, galerías de servicios y acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos. También se considera urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
- a) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - b) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 5.1.11. Normas Mínimas de Urbanización (P)

- 1. En la redacción de los proyectos de las obras de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en la legislación urbanística.
- 2. En todo caso, las Ordenanzas Municipales respetarán las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga

a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

3. Las normas contenidas en este Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización tanto si se trata de viales o espacios libres públicos como privados debiendo estos viales privados cumplir idénticas condiciones y parámetros que los públicos. Dentro del recinto del Centro Histórico el contenido de estas normas es solamente indicativo, dadas las características de su trama viaria.
4. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

Artículo 5.1.12. Criterios paisajísticos para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas (P)

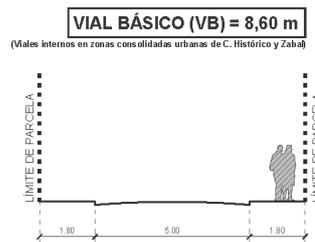
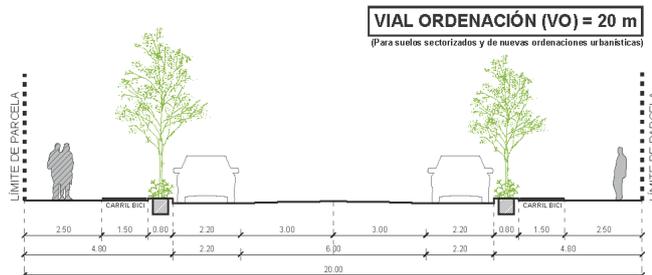
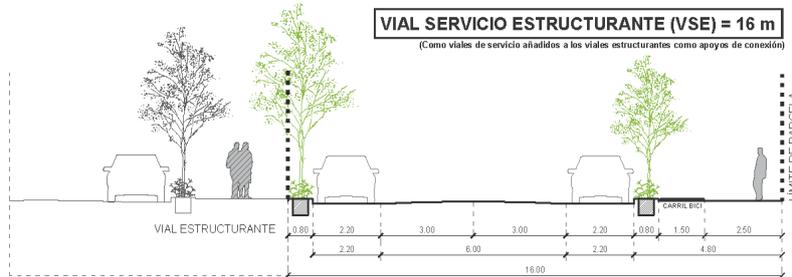
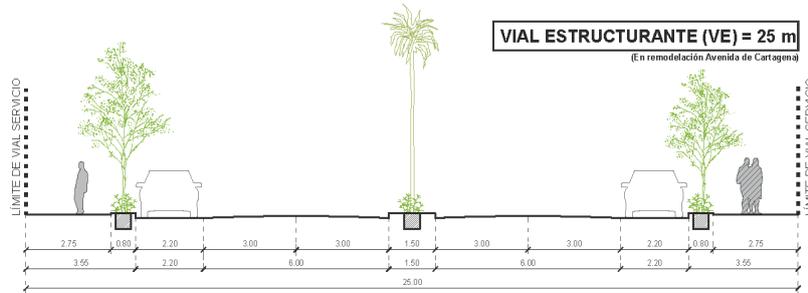
1. El diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas deberá realizarse mediante un “Estudio de Ordenación Paisajística” que se incorporará a los proyectos de urbanización.
2. El “Estudio de Ordenación Paisajística” deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Ordenar los espacios no edificados, como identificación medioambiental del lugar, integrando las formas de lo natural y lo artificial, vegetación, ecosistemas, arboricultura, conos visuales..., dentro de un proyecto global de unidades paisajísticas.
 - b) Prevenir y solucionar los efectos significativos sobre el drenaje natural, en especial, los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
 - c) Evitar los efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
 - d) Adaptarse a la topografía existente, propiciando la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
 - e) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos integrados en un proyecto unitario de equilibrio climático y medioambiental.
 - f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica, identificando proyectualmente su colocación y efecto.
 - g) Garantizar el libre tránsito de la fauna, evitándose los cerramientos que impidan su movilidad.

CAPÍTULO 2.- URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

Artículo 5.2.1. Clasificación de la red viaria(E)

1. Vías Estructurantes: son viales que conforman el modelo estructural de la Ciudad. Como regla general deberán llevar vías de servicio para apoyo de accesos a tramas urbanas colindantes. Constituyen la llamada red viaria de interés municipal estructurante que es el Sistema General de Comunicaciones según determinaciones del Plan General.
2. Vías de Ordenación: son las que conforman el desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados y nuevas ordenaciones urbanísticas.
3. Vías Básicas: son las correspondientes a los desarrollos en suelo urbano consolidado, como en el Centro Histórico y el Zabal, con carácter orientativo en base a las condiciones específicas de dichos suelos.

"SECCIONES TIPO" DE LOS NUEVOS VIARIOS - PGOU LA LÍNEA



Artículo 5.2.2. Condiciones generales de diseño del viario urbano(P)

1. El diseño del viario se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Accesibilidad del Municipio, así como cualquier otra normativa vigente en el momento de redacción del proyecto.
2. Los elementos que componen la urbanización (selección de materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.
3. Se distinguirá, a efectos de tratamiento y pavimentación, entre zonas rodadas y zonas peatonales. Así mismo, se distinguirá, dentro de las primeras entre las calzadas y las áreas de estacionamiento, reguladas conforme a la ordenación y señalización que disponga el Área Municipal competente. Dentro de las segundas se distinguirá entre aceras y el resto de estancias peatonales.
4. Las vías estructurantes definidas en el planeamiento no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño a no ser por razones justificadas según criterio del órgano municipal competente, debiendo cumplir siempre las funciones para las que fueron diseñadas.
5. El diseño de glorietas, intersecciones, etc. distinguirá los elementos de señalización de tráfico de aquellos que configuran el espacio urbano circundante de las mismas.

Artículo 5.2.3. Trazado en Planta y Alzado(P)

1. El trazado definitivo de las vías ha de ser el resultado de la coordinación entre los trazados en planta, alzado y diseño de la sección transversal más acordes con el entorno donde se ubique la vía. En cualquier caso, se optará por aquellas configuraciones que atiendan a aspectos tales como la minimización de los impactos sonoros, integración ambiental de la misma, aprovechamiento energético y confort higrotérmico general, etc.
2. El diseño en planta consistirá, generalmente, en una sucesión de alineaciones rectas que quedarán articuladas en las intersecciones previstas, en las que se resolverán los cambios de estas. Se evitará, en la medida de lo posible la inclusión de curvas, elemento de trazado que se reservará para aquellos terrenos en los que por su topografía sea precisa su inclusión o su particularidad ambiental así lo requiriese.
3. El diseño en alzado se adaptará en la medida de lo posible al terreno existente, evitando la ejecución de grandes movimientos de tierras que modifiquen sustancialmente el paisaje existente.
4. El diseño del viario se ajustará, salvo justificación en contra, a los estándares siguientes:
 - a) Radios en planta:
 - Vía Estructurante: Normal 500 metros. Mínimo 200 metros
 - Vía de Ordenación: Normal 300 metros. Mínimo 100 metros
 - Vía Básica: Normal 150 metros. Mínimo 50 metros
 - Vía de Servicios arroyos Zabal: Se adaptarán a la curvatura de los encauzamientos sin más limitaciones.

b) Pendientes máximas:

- Vía Estructurante: Normal 6 %. Extraordinaria 8 % en distancias < 600 metros.
- Vía de Ordenación: Normal 6 %. Extraordinaria 8 %
- Vía Básica: 15 % en situaciones muy justificadas del Centro Histórico.

c) Con carácter general quedarán prohibidos los fondos de saco. Excepcionalmente serán permitidos, previa justificación y siempre que la longitud de estas calles no exceda los 50 metros y al final se disponga del espacio necesario para el giro de vehículos, respetando los siguientes valores de radio de giro mínimos en el bordillo exterior:

- En zonas residenciales: 9 metros
- En zonas industriales: 12 metros

d) Valor del parámetro kv

- Vía Estructurante: 750.
- Vía de Ordenación: 400.
- Vía Básica: 100.
- Servicio arroyos: Se adaptarán a la rasante del encauzamiento.

Artículo 5.2.4. Sección Transversal(P)

1. Al objeto del presente Plan General consideramos elementos constitutivos de la sección transversal: carriles de circulación de la calzada, aceras, medianas, arceles, bandas de estacionamiento adosadas a la calzada, carriles o calzadas de usos especiales.
2. La distribución espacial de los elementos componentes de la sección transversal se ajustará a la tipología de la vía y a los usos e infraestructuras urbanas previstos en la misma y a una configuración que contribuya al aprovechamiento energético y al confort higrotérmico general.
3. El número de carriles a disponer en cada una de las vías será función de la capacidad con que se quiera dotarse a la misma.
4. Con carácter general, en las vías estructurantes se evitará el estacionamiento junto a la calzada principal, reservándose éste para las vías de servicio físicamente separadas del tronco principal, en caso de disponer de ellas.
5. Se evitarán en los nuevos planeamientos las calles con sentidos de circulación únicos. Excepcionalmente, y previa justificación, se aceptarán en aquellas ocasiones en que sea viable establecer un par de ellas de características similares.

6. Los elementos propios de la urbanización tales como mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público, semaforización, etc., se ubicarán en la banda de servidumbre de la circulación con las anchuras definidas en estas normas.
7. A fin de conseguir una mejor adaptación a las condiciones de soleamiento pueden adoptarse soluciones asimétricas en cuanto a sección de viario y disposición de arbolado.
8. En las vías interiores y de uso exclusivo residencial, el diseño se dirigirá a modelos de coexistencia.
9. El diseño de la sección transversal se ajustará, salvo justificación en contra, a los siguientes estándares:
 - a) Pendientes (P):
 - Pendiente transversal de la calzada: 2 %
 - Pendiente transversal de la banda de acerado: $1 \% < P < 2 \%$
 - Pendiente transversal de la banda de aparcamientos: $2 \% < P < 2,25 \%$
 - b) Anchura de acerado: conforme al Artículo 5.2.1
 - c) Dimensiones mínimas de los Aparcamientos:
 - En línea: 2,20 x 5,00 metros
 - En batería: 5,00 x 2,50 metros
 - En viales de zonas industriales 2,50 x 5,00 m

Artículo 5.2.5. Vías para bicicletas(P)

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación lo dispuesto en estas normas y propuestas en las secciones tipo del Plan General.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de los acerados y calles peatonales siempre estableciendo la debida separación física y señalización adecuada, manteniendo la anchura mínima de 1,50 metros.
3. En las zonas de mayor concentración para estacionamientos, se habilitarán consignas «ad hoc» para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio.
4. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

5. Para el diseño de la red de carriles bici, se seguirán las “*Recomendaciones de diseño para las vías ciclistas en Andalucía*” publicadas por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, manteniendo la anchura mínima de 1,50 metros.

Artículo 5.2.6. Características de las Sendas Públicas para Peatones(P)

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.
2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.
3. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 1,80 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 metros. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual a 1,80 metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.
4. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de doscientos centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
5. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, las placas y demás elementos volados de señalización, tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 metros, para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.
6. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.
7. Los postes de señalización de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,80 metros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.
8. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.
9. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 metros. En los casos en que por «imposibilidad física», en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni

siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

10. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 centímetros, y una luz libre mínima entre ellos de 150 centímetros.
11. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.
12. Las condiciones exigidas en este Artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
13. Deberán cumplirse en todo caso el Decreto 293/2009.

Artículo 5.2.7. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes(P)

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.
2. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 5.2.8. Plantaciones de arbolado y jardinerías(P)

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar de modo que se secuencie proporcione la mayor sombra posible; el número a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantas aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal. De igual modo, de estimarse necesario, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería, los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no solo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.
2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protección que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.
3. En los Proyectos de Urbanización, el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su supervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:
4. Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24 cm.

5. Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.
6. Los árboles serán preferentemente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Se primarán la implantación de especies autóctonas.
7. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
8. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.
9. Con el objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.
10. Los proyectos de urbanización tendrán en cuenta los siguientes mínimos orientativos para los elementos siguientes;
 - a) En aceras de ancho superior a 1,5m, 20% de superficie permeable
 - b) Para bulevares y medianas 50% como mínimo de superficie permeable
 - c) Para plazas y zonas verdes urbanas 35% como mínimo de superficie permeable.

Artículo 5.2.9. Pavimentación de las Vías Públicas(P)

1. La naturaleza y espesor del tipo de firme a emplear dependerá, fundamentalmente, de los siguientes paramentos:
 - a) La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.
 - b) La naturaleza del terreno.
 - c) Las secciones estructurales mínimas del firme se realizarán sobre la explanada una vez compactada y compactada y comprobada por el Servicio Municipal correspondiente y serán las siguientes:
 - Firme rígido: Base granular de 15 cm compactada al 100% Próctor Modificado y pavimento de hormigón (en masa con espesor de 20 cm o armado mediante mallazo electrosoldado de 15 x 15 x 5 con espesor de 15 cm).
 - Firme flexible: Subbase de zahorra natural de 20 cm de espesor, base de zahorra artificial de 20 cm, compactadas al 100% Próctor Modificado y 10 cm de mezcla asfáltica en caliente S-12, extendida y compactada.
2. Se podrán utilizar bordillos de piedra natural o prefabricados de hormigón con las dimensiones mínimas especificadas en los cuadros anexos. Los que delimitan la calzada con las aceras serán obligatoriamente del tipo B-1, con los aparcamientos, el mismo bordillo tendido; con medianas del tipo B-2 o BJ-2. La recogida de pluviales en forma superficial (escorrentías) se efectuará mediante el cunetín normalizado y la delimitación de parterres y jardinería mediante los tipos B-2, B-R y BJ-1. En las edificaciones de nueva planta y en las

ampliaciones rehabilitaciones o reformas que tengan carácter de obra mayor, el promotor vendrá obligado a la reposición de bordillos y aceras en correspondencia con fachadas, de acuerdo a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

3. Las aceras se podrán construir, según indicación municipal, de las dos formas siguientes:
 - a) Soladas: Con baldosa normalizada, en función del emplazamiento de la acera, sobre base de hormigón en masa de 15 cm de espesor.
 - b) De hormigón coloreado: Con solera de hormigón de 15 cm de espesor y terminación fratasado, en color.
4. Los rebajes para accesos a aparcamientos y las rampas para eliminación de barreras arquitectónicas se realizarán conforme a lo dispuesto en la normativa vigente. No se permiten en las aceras rejillas de ventilación de sótanos (patios ingleses) ni peldaños o rampas para el acceso a los edificios. En las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones rehabilitaciones o reformas, el promotor vendrá obligado a la reposición de acerado (con todos sus elementos) en correspondencia con fachadas, de acuerdo a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

Artículo 5.2.10. Calles de circulación compartida(P)

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación, y en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separará y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 5.2.11. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General(P)

1. La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.
2. Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

CAPÍTULO 3.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS**Artículo 5.3.1. Disposición general sobre dimensionamiento de redes(P)**

1. Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que los Servicios de Infraestructura Urbana (abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, distribución eléctrica, comunicaciones electrónicas, gas, etc.) se dimensionen teniendo en cuenta la incidencia de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en el cálculo de las redes del sector en estudio. Asimismo, será necesario definir los puntos de conexión con las infraestructuras de servicios existentes, extendiéndose fuera de los límites de su sector, si ello fuese necesario.
2. Será preceptivo un informe favorable de la Cía. Suministradora correspondiente para cada proyecto individual de cada servicio de infraestructura urbana, en donde se garantizará, en su caso, además del suministro, las especificaciones de cada Compañía Suministradora en cuanto a materiales a emplear y detalles constructivos.
3. En los asentamientos urbanísticos serán de aplicación las condiciones particulares para las obras de urbanización contenidas en los art. 27 y siguientes del documento A- Inventario de Asentamientos Urbanísticos.

SECCIÓN 1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**Artículo 5.3.2. Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable(P)**

1. Las obras de abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos por la empresa municipal de aguas.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.
3. Como norma general, las redes de distribución serán malladas, disponiendo de mecanismo adecuados que permitan su cierre por sectores.
4. El trazado de las tuberías de abastecimiento será lo más recto posible y se instalarán en terrenos de dominio público legalmente utilizables.
5. Los conductos constituyentes de la red secundaria se ubicarán bajo el acerado procurando que su tendido sea doble, es decir, uno por cada acera, evitándose los cruces de calzada con las acometidas domiciliarias. Estas se ejecutarán una vez iniciada la fase de edificación, previa presentación del proyecto de construcción en la compañía suministradora, que será la encargada de determinar tanto el diámetro de las acometidas, como la ubicación de éstas.
6. La red de agua potable deberá someterse a las pruebas de presión preceptivas establecidas y supervisadas por la compañía suministradora, así como cuantas otras se estimen necesarias por los servicios técnicos de ésta.

7. Se proyectará una red independiente de la de abastecimiento domiciliario para riego de jardines, calles y zonas transitables. Siempre que sea posible dicha red será alimentada desde la red de agua residual reciclada prevista.
8. En Suelo Urbanizable, en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado cuando se trate de Planes Especiales de Reurbanización, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título VIII de estas Normas.
9. Se catalogarán y eliminarán todos y cada uno de los pozos de captación existentes, clausurándose en todas las viviendas que se conecten al abastecimiento regulado. Debiendo eliminarse / clausurarse todos los pozos de suministro existentes con carácter previo a la obtención de la cédula de habitabilidad o primera ocupación. Siendo los Servicios Técnicos municipales quienes certifiquen este aspecto.

Artículo 5.3.3. Evaluación de necesidades(P)

1. Previsiones normales. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo global interno de agua potable para una dotación mínima de 240 litros por habitante y día, suponiendo 2,4 habitantes por vivienda, quedando recogida en la anterior dotación el consumo de otros usos industriales o comerciales.
2. Previsiones para caso de incendio. De acuerdo con lo establecido en la Norma básica de Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI-91), así como en la Ordenanza Municipal Contra Incendios (BOP 26-12-02), se colocarán hidrantes cada 200 m medidos por recorridos reales y deberá preverse la posibilidad de funcionamiento simultáneo de dos hidrantes del tipo 100, durante dos horas, con un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto cada uno de ellos. Los hidrantes deberán ser aprobados por Bomberos y, preferentemente, serán del tipo arqueta (subterráneos) con placa de señalización. Las acometidas de servicio de incendios deben ser en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobadas por la compañía suministradora.

Artículo 5.3.4. Diseño de la red de distribución de agua(P)

Como parámetros para diseño se señalan:

1. El diámetro mínimo en la red será de 100 mm y en caso de que sobre las tuberías se vayan a colocar hidrantes, el diámetro mínimo de la tubería será 150 mm.
2. La presión nominal mínima será de 2 Kp/c m².
3. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1 m/s. pudiendo de forma puntual alcanzar un máximo de 1,5 m/s.
4. Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado. La red de agua potable y la red de agua reciclada se identificarán con diferentes colores.
5. La profundidad mínima a la que se han de instalar las redes de distribución se establece en 80 cm., en caso de discurrir por el acerado, y 100 cm si discurren por la calzada, medidas ambas desde la generatriz superior del tubo. En casos excepcionales, en que no puedan respetarse los recubrimientos mínimos, se adoptarán las medidas de protección necesarias para garantizar la integridad de la tubería.

6. Se mantendrán las distancias suficientes al resto de servicios urbanos coexistentes en la sección transversal del viario para facilitar las tareas de explotación, mantenimiento, etc. Concretamente, el trazado de la red de abastecimiento discurrirá siempre a cota superior a la del alcantarillado, para evitar riesgos de contaminación.

Artículo 5.3.5. Cálculo de las redes(P)

1. En caso de existencia de hidrantes, las redes de abastecimiento se calcularán considerando el 50 por 100 del consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas en el apartado 1.1., distribuido en un período de 10 horas, más la aportación correspondiente a la previsión para caso de incendio.
2. En redes en las que no se incluyan hidrantes, el cálculo se efectuará considerando el 100 por 100 del consumo correspondiente a las previsiones normales indicadas en el apartado 1.1., distribuido en un período de 10 horas.
3. Los cálculos de las redes se realizarán por los métodos normalmente utilizados, sancionados por la práctica.

Artículo 5.3.6. Las condiciones de potabilidad(P)

1. El agua de abastecimiento deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.
2. De acuerdo con la normativa sanitaria vigente, se deberán disponer desagües en cada uno de los polígonos que formen la red proyectada, es decir, en cada una de las mallas que se puedan aislar. Estos desagües se realizarán con un collarín de toma para salida de 50 mm de polietileno, llevando este polietileno al absorbedor más cercano.

Artículo 5.3.7. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales(P)

1. En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenamiento más la reserva para incendio y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.
2. En cuanto a su construcción y la de instalaciones y elementos especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, rebosaderos... deberá cumplirse lo especificado en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua, así como el Reglamento de Servicios de la compañía suministradora.

SECCIÓN 2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.

Artículo 5.3.8. Características básicas de las redes de aguas residuales y pluviales(P)

1. Las obras de saneamiento de aguas residuales se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos por la empresa municipal de aguas.

2. Con el fin de garantizar su correcta evacuación, se dispondrán redes y elementos accesorios que, si ello fuera necesario, saldrán de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios que ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.
3. El sistema será, con carácter general, separativo permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias. El dimensionado de las conducciones de los nuevos ámbitos, sus acometidas y la capacidad de la red existente posibilitarán el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales correspondientes a las primeras aguas de lluvia, con alta carga contaminante, al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se deberán establecer las medidas correctoras oportunas tales como el establecimiento de tanques de tormenta o cualesquiera otras que puedan realizar dicha función.
4. Con carácter general, se diseñarán sistemas de redes en los que el agua circule por gravedad, evitándose la inclusión de sistemas de impulsión o elevación.
5. Con carácter general las redes de alcantarillado se instalarán en terrenos de dominio público legalmente utilizables y accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento. En zonas urbanas, dichas conducciones discurrirán preferiblemente por las calzadas de los viales, evitándose siempre que sea posible su instalación en acerados.
6. Se dispondrán pozos de registro, con carácter obligatorio, en las secciones no visitables, siempre que se produzcan: cambios de alineaciones, sección, rasantes, conexiones de ramales o acometidas, etc. En los tramos en línea, que no concurren ninguna de las anteriores circunstancias, se establecerán pozos de registro cada 40 metros aproximadamente.
7. Se protegerán debidamente las tuberías a profundidades inferiores a 1,00 metro desde la arista superior hasta la superficie del pavimento.
8. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad, se tratará de fijar una distancia mínima de 0,50 metros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose siempre la de agua potable a nivel superior.
9. En áreas de baja densidad de edificación, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales, siempre y cuando, la calidad del efluente se ajuste a los parámetros de calidad exigidos por la normativa vigente.
10. Se prohíbe el vertido de las aguas residuales depuradas al mar procurando, en todo momento, su reutilización para cualquiera de los usos secundarios previstos tales como riego, limpieza de viales, red de incendios, etc. o, en su defecto, en recarga de acuíferos costeros. La reutilización de las aguas depuradas necesitará la correspondiente autorización de la Agencia Andaluza del Agua.”

11. En Suelo Urbanizable, en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado cuando se trate de Planes Especiales de Reurbanización, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título VIII de estas Normas.
12. Las posibles actuaciones en cauces, de defensa y/o encauzamiento, en suelos urbanizables o urbanos no consolidados serán estudiadas y financiadas por los propietarios de los suelos que las requieran. En cualquier caso, necesitarán autorización de la Agencia Andaluza del Agua.
13. Se tendrá en cuenta lo contemplado en el art. 259.3 Desbordamientos del sistema de saneamiento de lluvias, incluidos en la Sección 4º bis del Real Decreto 849/86, de 11 de abril.

Artículo 5.3.9. Cálculo de redes de aguas residuales y pluviales(P)**1. Hipótesis de Cálculo:**

- a) Red de aguas residuales. El caudal de aguas residuales será el considerado en el abastecimiento de agua, según las previsiones normales que se indican en el Artículo 7.4.3., con un período de evacuación de 10 horas. El caudal obtenido se incrementará multiplicando por un coeficiente de mayoración de 2,5, previendo la posible entrada a la red de aguas de lluvia por filtraciones, tapas de los pozos de registro, injerencias no controladas, etc.
 - b) Redes de aguas pluviales. Se considerará una pluviometría uniforme de 200 litros por segundo y hectárea sobre las áreas a drenar. Como coeficiente de escorrentía se adoptarán los siguientes: a) Viales, superficies edificadas y espacios libres pavimentados en parcelas edificables: 0,9. a) Resto de espacios libres de parcelas, zonas verdes, verdes deportivos, etc.: 0,5.
2. El cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales se realizará admitiendo que el agua circula por las conducciones como canal abierto, empleándose las fórmulas usuales al efecto y utilizando los coeficientes de rugosidad que correspondan al material empleado. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
- a) La velocidad máxima del agua en los conductos tendrá como límite el establecido para el material empleado, debidamente contrastada por la correspondiente homologación autorizada del material.
 - b) Con la finalidad de evitar sedimentos en las conducciones, la velocidad mínima admitida será la 0,5 m./seg. Resultando muy conveniente que el agua circule con una velocidad mínima de autolimpieza. Los valores que correspondan a las velocidades máxima y mínima se entienden para los caudales de cálculo.
 - c) En los cálculos de las redes se deberán incluir cuadros sinópticos en los que se estudien las redes por tramos entre dos pozos de registro consecutivos, definiendo sus características hidráulicas, tanto a sección llena como para el caudal de cálculo: caudal, velocidad y calado.
 - d) En el dimensionado de las redes deberá considerarse como sección mínima a utilizar la circular de diámetro 0,30 metros, siendo de 0,20 metros en injerencias a las redes.
 - e) En las redes de aguas residuales no se dispondrán cámara de descarga automática en la cabecera de los ramales.

- f) En lo referente a tipos de tubos y juntas, elementos complementar de las redes, etc., será de aplicación el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.
- g) Previa a la recepción de las redes será necesario someter a las tuberías a las pruebas de estanquidad establecidas reglamentariamente por la compañía, así como a la inspección mediante la utilización de cámara de video en la totalidad de las redes.

Artículo 5.3.10. Condiciones de las instalaciones de las redes de aguas pluviales y residuales en los proyectos de edificación(P)

1. Deberá realizarse una recogida independiente de las aguas de lluvia y las usadas del consumo de la red de abastecimiento, disponiendo al efecto arquetas diferentes.
2. La incorporación de estos caudales para su evacuación se realizará de la siguiente forma:
 - a) Urbanizaciones o viales con sistema separativo. Las salidas de aguas residuales y pluviales del edificio realizarían las injerencias a las redes correspondientes.
 - b) Zonas consolidadas con red unitaria. Las arquetas de aguas residuales y pluviales se conectarán entre sí para realizar una única injerencia a la red unitaria.
3. El vertido de las aguas residuales deberá efectuarse a la red de saneamiento para su transporte a las E.D.A.R. Cualquier vertido a un dominio público hidráulico deberá contar con la autorización correspondiente. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.
4. En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

SECCIÓN 3ª. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 5.3.11. Características básicas de la red de energía eléctrica (P)

1. Los proyectos de Urbanización recogerán la condición de que quede totalmente garantizado el suministro de energía eléctrica, en función de los usos y demandas previstos en los terrenos objeto de urbanización, de acuerdo a las previsiones establecidas en la ley 54/1997 de Sector Eléctrico y el RD 1955/2000, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Asimismo, se deberá justificar lo recogido en el Reglamento de planeamiento a tal efecto.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación y explotación en caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos como integrantes de la red municipal.

3. En el diseño de la infraestructura eléctrica se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:
- a) En el caso particular de suelo urbano no consolidado, urbano inmerso en procesos de reurbanización o suelos urbanizables, será obligación del promotor el proceder, a su costa, al soterramiento de la totalidad de líneas eléctricas de potencia inferior a 66 kv. que discurran por el ámbito de actuación.
 - b) Aquellas líneas de tensión nominal igual o superior a 66 kv. que discurran por suelo urbano o urbanizable deberán ser soterradas, o en su caso, desviadas a los pasillos aéreos que a tal efecto se han dispuesto en el presente Plan General.
 - c) Todas las líneas de tensión nominal igual o superior a 66 kv. de nueva implantación y que discurran por suelos urbanos o urbanizables serán subterráneas. En caso de discurrir por suelos no urbanizables se adaptarán su trazado al de los pasillos aéreos determinados en el presente Plan a tal efecto, si así procede por distancia, a juicio de la Administración municipal.
 - d) Cualquier obra de conservación de líneas existentes deberá obtener la correspondiente licencia municipal. No podrán realizarse bajo esta condición, obras que supongan el reforzamiento de las líneas existentes, pues éstas se considerarán como líneas de nueva implantación.
 - e) El trazado de la red proyectada deberá ser subterráneo y discurrirá exclusivamente por aceras y/o calzadas. En ningún caso, se permitirán afecciones a zonas verdes o espacios dotacionales.

Artículo 5.3.12. Centros de transformación (P)

El suelo necesario para los centros de transformación se reservará en el correspondiente instrumento de planeamiento, calificándose convenientemente. En ningún caso se permitirá su colocación en viario, zonas verdes o espacios dotacionales. El acceso a los centros de transformación desde la vía pública, deberá ser tenido en cuenta para determinar su ubicación definitiva. No se permitirá el acceso a los mismos a través de las zonas verdes o los espacios dotacionales.

Artículo 5.3.13. Instalaciones de Alumbrado Público (P)

1. Los proyectos de Urbanización incluirán las obras necesarias para la instalación de alumbrado público para la totalidad de viales, espacios públicos y zonas verdes, incluidos en el sector, así como definir las afecciones a instalaciones existentes, la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
2. Las instalaciones se ajustarán a lo dispuesto por la Instrucción Técnica Municipal para la Instalación de Alumbrado Público de la Ciudad de La Línea de la Concepción.
3. Será preceptivo un informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de todas aquellas instalaciones, que deban o no ser recibidas por el Ayuntamiento, para su posterior conservación y mantenimiento. Éstas serán sometidas a cuantas inspecciones se consideren necesarias.