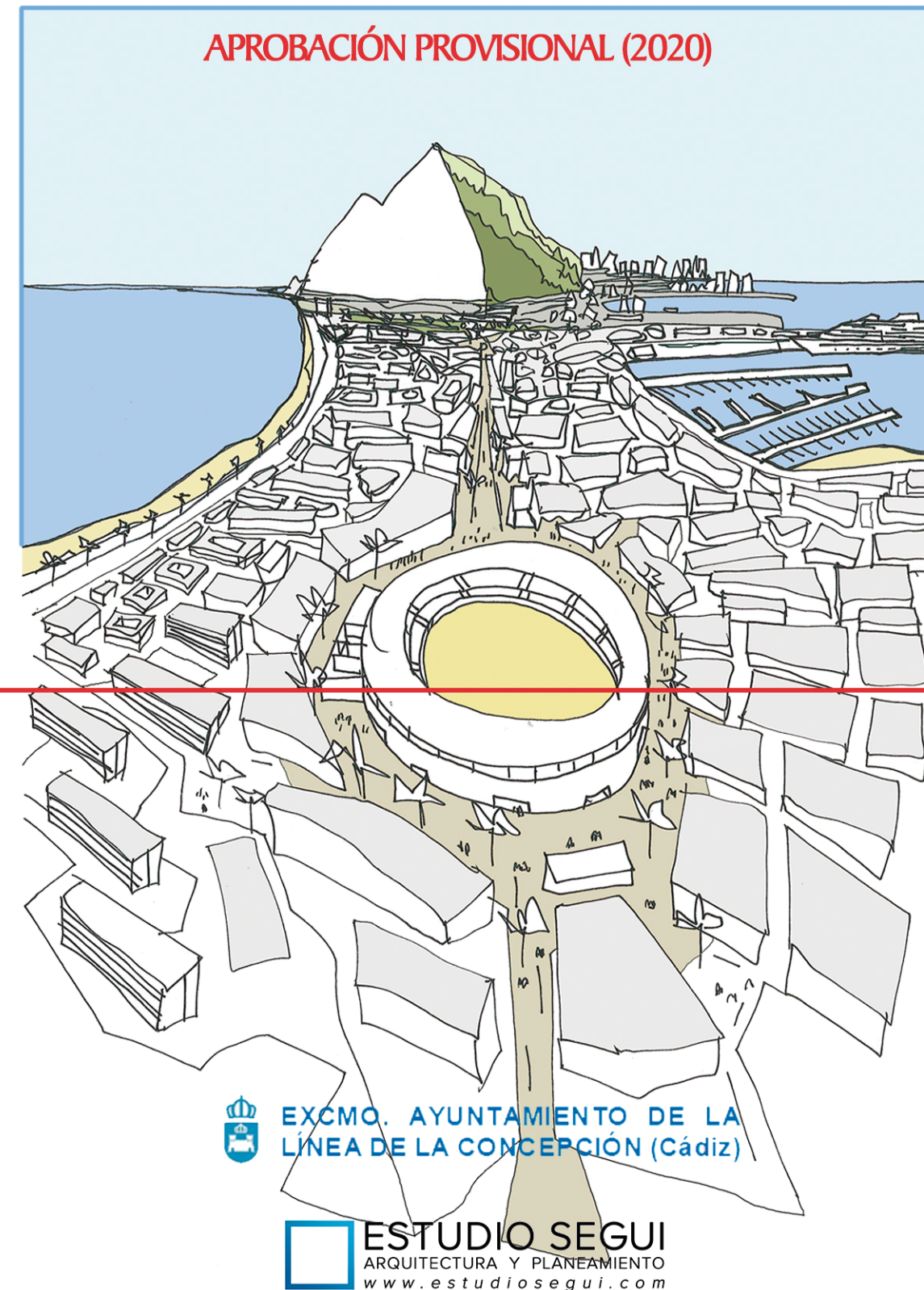


REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Y CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

C. NORMAS URBANÍSTICAS





ÍNDICE

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A0 CRITERIOS Y OBJETIVOS

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”

A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2 CONDICIONES DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 4 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5 ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA
- 6 DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 7 TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 9 VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2 GESTIÓN
- 3 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 4 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 6 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 7 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

A3 INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES
- 4 GESTIÓN, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN
- 5 NORMATIVA PARTICULAR
- 6 PLANOS

A4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

A4.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 2 ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL
- 3 LA DEUDA MUNICIPAL
- 4 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
- 5 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL
- 6 ANEXO ESTADÍSTICO

A4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

- 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 2 VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
- 3 ANEXO

A5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

A5.1 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUELO

- 1 LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD
- 3 EL PATIO DE VECINOS. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS
- 4 DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO
- 5 EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS
- 6 ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA
- 7 INFORME ESTADÍSTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA

A5.2 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE

0. MARCO DE REFERENCIA
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS
2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA ELABORACIÓN DEL PMUS
4. PROPUESTAS Y EVALUACIÓN
5. EVALUACIÓN ENERGÉTICA, MEDIOAMBIENTAL Y NORMATIVAS
6. ANEXO: PLANOS

A6 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- 1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL
- 3 PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU



- 4 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN
- 5 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUCIÓN DEL NUEVO MODELO
- 6 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE
- 7 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU
- 8 INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA EN LA APROBACIÓN INICIAL

A7 RESUMEN EJECUTIVO

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”
- 7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 8 GESTIÓN
- 9 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 10 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 11 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 12 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 13 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA
- 14 PLANOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (RE.SUS.00-RE.SUS.05)

B PLANOS

B1 PLANOS INFORMACIÓN

Situación

- | | |
|-------|----------------|
| IS.01 | Situación |
| IS.02 | Ortofotografía |
| IS.03 | Topografía |

Medio Físico

- | | |
|-------|-------------------------|
| IM.01 | Geología |
| IM.02 | Geomorfología Terrestre |

- | | |
|-------|---------------------------------|
| IM.03 | Geomorfología Litoral |
| IM.04 | Pendientes medias |
| IM.05 | Unidades Ambientales |
| IM.06 | Calidad Ambiental |
| IM.07 | Hidrología Litoral /Red fluvial |
| IM.08 | Hidrogeología |
| IM.09 | Vegetación |
| IM.10 | Zonas Forestales |
| IM.11 | Fauna |
| IM.12 | Usos del suelo |

Riesgos

- | | |
|-------|------------------------------|
| IR.01 | Riesgos Geotécnicos Sísmicos |
| IR.02 | Riesgos de erosión |
| IR.03 | Riesgos de inundación |
| IR.04 | Riesgos de incendios |

Afecciones jurídico administrativas

- | | |
|-------|------------------------------|
| IA.01 | Hábitats Interés comunitario |
| IA.02 | Áreas incendiadas |
| IA.03 | Espacios protegidos |
| IA.04 | Patrimonio cultural |
| IA.05 | Vías Pecuarias |
| IA.06 | Carta arqueológica |
| IA.07 | Bienes PHA |
| IA.08 | Recursos Hídricos |
| IA.09 | Recursos Costas |
| IA.10 | Carreteras Estatales |
| IA.11 | Carreteras Autonómicas |
| IA.12 | SNU EP_PT |
| IA.13 | Ministerio de Defensa |

Plan General vigente

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| IU.01.00 | Estructura general del territorio |
| IU.02.00 - | Clasificación |
| IU.03.00 - | Calificación, usos y sistemas |



Infraestructuras

II.01.00 - II.01.23	Red Viaria
II.02.00 - II.02.23	Red Abastecimiento
II.03.00-II.03.23	Red Saneamiento
II.04.00-II.04.23	Red Pluviales
II.05.00-II.05.07	Red Gas
II.06.00-II.06.23	Red Alta y Media Tensión
II.07.00-II.07.23	Red Baja Tensión
II.08.00- II.08.23	Red Telecomunicaciones
II.09.00-II.09.23	Recogida Residuos Urbanos

B2 PLANOS ORDENACIÓN

Ordenación Estructural

OE.SNU.00-OE.SNU.05	Suelo No Urbanizable y Afecciones
OE.CLA.00-OE.CLA.05	Clasificación del suelo
OE.EGT.00-OE.EGT.05	Estructura General del Territorio
OE.UG.00-OE.UG.05	Usos y edificabilidades globales

Ordenación Pormenorizada

OP.CUS.00-OP.CUS.65	Calificación, usos y sistemas
OP.SL.00-OP.SL.05	Sistema local de dotaciones

Infraestructuras

OI.01.00 - OI.01.23	Red Viaria
OI.02.00 - OI.02.23	Red Abastecimiento
OI.03.00-OI.03.23	Red Saneamiento
OI.04.00-OI.04.23	Red Pluviales
OI.05.00-OI.05.07	Red Gas
OI.06.00-OI.06.23	Red Alta y Media Tensión
OI.07.00-OI.07.23	Red Baja Tensión
OI.08.00- OI.08.23	Red Telecomunicaciones
OI.09.00-OI.09.23	Recogida Residuos Urbanos

C NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
- 2 TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
- 3 TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- 4 TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS USOS
- 5 TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 6 TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN
- 7 TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUELO
- 8 TÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN
- 9 ANEXO. FICHAS DE DETERMINACIONES

D ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

D1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: EAEO PGOU LA LÍNEA

- 0 INTRODUCCIÓN
- 1 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 2 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO
- 3 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS
- 4 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO
- 5 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
- 6 DOCUMENTO DE SÍNTESIS
- 7 EQUIPO REDACTOR

D2 ANEXO I. PLANOS (CARPETA CON 40 PLANOS)

D3 ANEXO II. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

D4 ANEXO III. RED NATURA

D5 ANEXO IV. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

D6 ANEXO V. CAMBIO CLIMÁTICO

E CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2 PLANOS
- 3 NORMATIVA
- 4 FICHAS



F ANEXOS

F1 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

- 1 MEMORIA
- 2 CÁLCULOS HIDROLÓGICOS
- 3 CÁLCULOS HIDRÁULICOS
- 4 PLANOS

F2 ESTUDIO ACÚSTICO

- A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- B INFORME Y ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

F3 ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

F4 ESTUDIO DE VÍAS PECUARIAS

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 3 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
- 4 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 5 PLANOS VÍAS PECUARIAS

F5 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

- 1 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD: VIS PGOU LA LÍNEA
- 2 PLANOS AMBIENTALES (40 PLANOS)
- 3 PLANOS SALUD (21 PLANOS)



ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL	16
CAPÍTULO 1. - OBJETO DEL PLAN GENERAL	16
Artículo 1.1.1. Objeto, naturaleza jurídica y ámbito de aplicación del Plan General(E)	16
Artículo 1.1.2. Finalidad del Plan General(E).....	16
Artículo 1.1.3. Entrada en vigor y Vigencia del Plan General(E)	16
Artículo 1.1.4. Efectos de la aprobación del Plan General(E).....	16
Artículo 1.1.5. Innovación del Plan General(E).....	17
Artículo 1.1.6. Revisión del Plan General(E)	18
Artículo 1.1.7. Modificación del Plan General(E)	18
CAPÍTULO 2. – CONTENIDO DEL PLAN GENERAL	19
Artículo 1.2.1. Documentación del Plan General(E)	19
Artículo 1.2.2. Criterios de interpretacióndel contenido del Plan General(E)	20
Artículo 1.2.3. Carácter de las determinaciones del Plan General (E).....	21
Artículo 1.2.4. Determinaciones de la Ordenación Estructural(E).....	21
Artículo 1.2.5.- Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada(E)	22
CAPÍTULO 3. - PUBLICIDAD DEL PLAN GENERAL.....	22
Artículo 1.3.1. Principio de Publicidad del Planeamiento(E)	22
Artículo 1.3.2. Información Urbanística(E)	22
Artículo 1.3.3. Consulta directa del planeamiento(P).....	23
Artículo 1.3.4. Consultas urbanísticas previas(P)	23

Artículo 1.3.5. Informes urbanísticos(P).....	23
Artículo 1.3.6. Cédulas urbanísticas(P)	24
Artículo 1.3.7. Registro Público (P).....	24
TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES	25
CAPÍTULO 1. CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO	25
Artículo 2.1.1. Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo(E)	25
Artículo 2.1.2. Derechos de la propiedad del suelo(E).....	25
Artículo 2.1.3. Deberes de la propiedad del suelo(E)	25
Artículo 2.1.4. Deber de edificación de la propiedad(E).....	26
Artículo 2.1.5. Contenido del deber de conservación de la propiedad(P)	26
Artículo 2.1.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato(P)	27
Artículo 2.1.7. Deber de rehabilitación de la propiedad(P)	27
Artículo 2.1.8. Situación Legal de Ruina Urbanística(P)	28
Artículo 2.1.9. Ruina Física Inminente (P)	28
Artículo 2.1.10. Órdenes de Ejecución de obras(P).....	28
CAPÍTULO 2. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO	29
Artículo 2.2.1. Régimen urbanístico del suelo y de la propiedad(E)	29
Artículo 2.2.2. Clasificación del suelo(E)	29
Artículo 2.2.3. Calificación del suelo(E)	30
Artículo 2.2.4. Principio de Equidistribución(E).....	30



Artículo 2.2.5. Áreas de reparto(E)	30	Artículo 2.3.9. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Áreas de Reparto(P)	37
Artículo 2.2.6. Unidades de Ejecución(E)	31	Artículo 2.3.10. La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado(P)	37
Artículo 2.2.7.- Edificabilidades Globales y niveles de densidades (E).....	31	Artículo 2.3.11. Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano No Consolidado(P)	38
Artículo 2.2.8. Aprovechamiento Urbanístico(E)	31	Artículo 2.3.12.- Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado(P)	38
Artículo 2.2.9. Cálculo del Aprovechamiento Medio(E).....	32	Artículo 2.3.13. Relación de ámbitos en suelo urbano no consolidado(E).....	39
Artículo 2.2.10. Coeficientes de Homogeneización(E)	32	CAPÍTULO 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE	39
Artículo 2.2.11. Transferencias y reservas de aprovechamiento(E).....	33	SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.....	39
Artículo 2.2.12. Compensaciones monetarias sustitutivas(P).....	33	Artículo 2.4.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado(E).....	39
CAPÍTULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO	33	Artículo 2.4.2. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado(E)	39
SECCIÓN 1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO	33	Artículo 2.4.3. Cesiones y reservas en el Suelo Urbanizable Ordenado(E).....	40
Artículo 2.3.1. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado(E)	33	Artículo 2.4.4. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Ordenado(E).....	40
Artículo 2.3.2. Condiciones de edificación en el suelo urbano consolidado(E).....	34	SECCIÓN 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	41
Artículo 2.3.3. Actuaciones en Suelo Urbano Consolidado(E).....	34	Artículo 2.4.5. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (E).....	41
Artículo 2.3.4. Parcelas en suelo urbano con destino a usos públicos(P)	35	Artículo 2.4.6. Cesiones y reservas en el Suelo Urbanizable Sectorizado (E).....	41
Artículo 2.3.5. Media dotacional de las zonas homogéneas del suelo urbano Consolidado(E).....	35	Artículo 2.4.7. Relación de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado (E).....	41
SECCIÓN 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	35	SECCIÓN 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	41
Artículo 2.3.6. Régimen general del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado(E).....	35	Artículo 2.4.8. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado(E)	41
Artículo 2.3.7. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Planes Parciales (E)	35	Artículo 2.4.9. Condiciones generales para la sectorización(E).....	42
Artículo 2.3.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto(E).....	36	Artículo 2.4.10. Facultades de los propietarios de Suelo Urbanizable No Sectorizado (E).....	43



Artículo 2.4.11. Acuerdo municipal de formulación de los Planes de Sectorización(P)	43	Artículo 2.5.13. Actuaciones de carácter turístico recreativo(P)	48
Artículo 2.4.12. Condiciones específicas de sectorización (P)	44	Artículo 2.5.14. Construcciones y edificaciones públicas singulares(P)	48
CAPÍTULO 5.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	44	Artículo 2.5.15. Actuaciones de carácter infraestructural(P)	48
SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y CATEGORIAS.....	44	Artículo 2.5.16. Construcciones residenciales aisladas(P)	49
Artículo 2.5.1. Delimitación y limitaciones(E)	44	Artículo 2.5.17. Otras instalaciones(P)	49
Artículo 2.5.2 Categorías de suelo no urbanizable (E)	44	SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	49
Artículo 2.5.3 Categorías los Suelos No Urbanizables de especial protección por legislación específica (E).....	44	Artículo 2.5.18 Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público (P)	49
Artículo 2.5.4 Categorías los Suelos No Urbanizables de especial protección por planificación territorial (E)	45	Artículo 2.5.19 Condiciones particulares para los alojamientos turísticos(P).....	50
Artículo 2.5.5 Ámbitos clasificados como Suelos No Urbanizables de carácter natural (E)	45	Artículo 2.5.20. Condiciones para la instalación de Infraestructuras (E).....	50
SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES.....	45	Artículo 2.5.21 Condiciones adicionales de las instalaciones de infraestructura energética.(P)	50
Artículo 2.5.6 Condiciones del planeamiento y tramitación de actuaciones (E)	45	Artículo 2.5.22. Condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria (P)	50
Artículo 2.5.7 Condiciones generales de protección ambiental (E)	46	Artículo 2.5.23. Condiciones de la edificación destinada a vivienda unifamiliar (P).....	51
Artículo 2.5.8. Compatibilidad del Plan General con otras legislaciones(E)	46	Artículo 2.5.24. Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de serviciosurbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras(P)	51
SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN SUELO NO URBANIZABLE	46	Artículo 2.5.26. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social(P)	52
Artículo 2.5.9. Objetivos, condiciones generales y clases de uso (E).....	46	Artículo 2.5.27. Condiciones estéticas y paisajísticas(P)	52
Artículo 2.5.10 Condiciones generales de los usos (P).....	47	Artículo 2.5.28. Vallados y cierres de fincas (P).....	52
SECCIÓN 4. ACTUACIONES ADMISIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE	47	SECCIÓN 6. REGULACIÓN DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	52
Artículo 2.5.11. Actuaciones de interés Público (P).....	47	Artículo 2.5.29. Marco legal y determinaciones de edificaciones existentes(P).....	52
Artículo 2.5.12. Actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos (P)	47		



SECCIÓN 7. RÉGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL.....	53	SECCIÓN 1. SERVIDUMBRES Y PROTECCIONES.....	60
SECCIÓN 8. REGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN....	53	Artículo 2.5.44. Limitaciones y Servidumbres(E)	60
Artículo 2.5.31. Régimen de usos del Dominio Público Marítimo Terrestre(E).....	53	Artículo 2.5.45 Servidumbre de carreteras (E).....	60
Artículo 2.5.32 Régimen de usos del Dominio Publico Hidráulico (E).....	54	Artículo 2.5.46 Servidumbre de pasillos eléctricos (E):.....	61
Artículo 2.5.33 Régimen de usos del suelo no urbanizable de especial protección por legislación de vías pecuarias (E)	54	Artículo 2.5.47 Servidumbre de Infraestructuras Básicas (E):	61
Artículo 2.5.34 Regimen de los usos del suelo No Urbanizable de especial protección por carreteras.....	56	Artículo 2.5.48 Servidumbre de depuradoras (E):.....	61
Artículo 2.5.36. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por pertenecer al Patrimonio Histórico Artístico(E)	56	Artículo 2.5.49 Servidumbre ferroviaria: (E).....	61
Artículo 2.5.37. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial(E).....	56	Artículo 2.5.49 Servidumbre acústica: (E).....	62
SECCIÓN 3. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	57	Artículo 2.5.50. Servidumbre de cauces públicos (E)	62
Artículo 2.5.38. Parcelación urbanística(E).....	57	Artículo 2.5.51. Servidumbre de costas (E)	62
Artículo 2.5.39. Parcelación rustica y segregación de fincas(P)	57	TÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	63
SECCIÓN 4. HABITAT RURAL DISEMINADO Y FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS	58	CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	63
Artículo 2.5.40. Identificación y delimitación de los Hábitat Rural Diseminado (E)	58	Artículo 3.1.1. Normas generales de la Actividad Urbanística(P)	63
Artículo 2.5.41. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos (E)	58	Artículo 3.1.2. Órganos Actuantes(P)	63
Artículo 2.5.42 Regulación de caminos (P).....	59	Artículo 3.1.3. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan(P).....	63
CAPÍTULO 6.- AFECCIONES JURIDICO - ADMINISTRATIVAS	60	Artículo 3.1.4. Iniciativa en la redacción(P).....	63
Artículo 2.5.43. Definición y categorías(E).....	60	CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	64
Artículo 2.5.43. Zonas de Influencia Forestal y Zonas Incendiadas (E).....	60	SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES	64
		Artículo 3.2.1. Criterios de Ordenación(P)	64
		Artículo 3.2.2. Clasificación de los Instrumentos de Ordenación(P)	65



Artículo 3.2.3. Plazos de presentación(P).....	65	Artículo 3.3.5. Sistema de Compensación(E).....	70
SECCIÓN 2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE COMPLEMENTO DE PLAN GENERAL.....	65	SECCIÓN 3. INSTRUMENTOS GESTIÓN ASISTEMÁTICA.....	71
Artículo 3.2.4. Planes de Sectorización(E)	65	Artículo 3.3.6. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en unidades de ejecución(E)	71
SECCIÓN 3. FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	66	Artículo 3.3.7. Ocupación directa(E)	71
Artículo 3.2.5. Planes Parciales(P)	66	Artículo 3.3.8. Contribuciones especiales(E)	71
Artículo 3.2.6. Planes Especiales(P).....	67	SECCIÓN 4. CONVENIOS URBANÍSTICOS.....	72
Artículo 3.2.7. Planes Especiales de Reurbanización (PERU)(P)	68	Artículo 3.3.9. Régimen General de los Convenios Urbanísticos(E).....	72
SECCIÓN 4. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y REGULACIÓN DETALLADA O COMPLEMENTARIA .	69	Artículo 3.3.10. Convenios Urbanísticos de Planeamiento(E)	72
Artículo 3.2.8. Estudios de Detalle (P).....	69	Artículo 3.3.11. Convenios Urbanísticos de Gestión(E)	72
Artículo 3.2.9. Ordenanzas Municipales (P)	69	CAPITULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL (PROYECTOS TÉCNICOS)	73
Artículo 3.2.10. Expediente de alineaciones y rasantes (E).....	69	SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES	73
Artículo 3.2.11. Estudios previos (P).....	69	Artículo 3.4.1. Ejecución del planeamiento(P)	73
CAPITULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	70	Artículo 3.4.2. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU (P)	73
SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	70	SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS EJECUCIÓN MATERIAL. PROYECTOS TÉCNICOS.....	73
Artículo 3.3.1. Clasificación de los Instrumentos de gestión (E)	70	Artículo 3.4.3. Proyectos técnicos(P).....	73
Artículo 3.3.2. Elección del Sistema de Actuación(E)	70	Artículo 3.4.4. Proyectos de Obras de Urbanización(P)	74
SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS GESTIÓN SISTEMÁTICA	70	Artículo 3.4.5. Proyectos de Obras Públicas Ordinarias (P)	76
Artículo 3.3.3. Sistema de Expropiación (E)	70	Artículo 3.4.6. Proyectos de Obras de Edificación (P)	76
Artículo 3.3.4. Sistema de Cooperación (E).....	70	Artículo 3.4.7. Proyectos de Obras Menores (P)	78



Artículo 3.4.8. Proyectos de demolición (P).....	79	Artículo 3.6.10. Documentación específica de las licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico (P)	86
Artículo 3.4.9. Proyectos de Implantación de Actividades (P).....	79	Artículo 3.6.11. Licencia en Ocupación o Utilización (P).....	88
Artículo 3.4.10. Proyectos de parcelación (P).....	79	Artículo 3.6.12. Licencia de parcelación (P)	88
Artículo 3.4.11. Proyectos de grúas torre (P).....	80	Artículo 6.3.13. Licencia de obras de urbanización (P).....	88
Artículo 3.4.12. Proyectos para la colocación de carteles y elementos publicitarios (P).....	80	Artículo 6.3.14. Licencia de apertura (P)	88
CAPITULO 5.- INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.....	80	Artículo 3.6.15. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)	89
Artículo 3.5.1. Los instrumentos de protección y sus clases (E).....	80	Artículo 3.6.16. Licencia en suelos no urbanizables (P)	89
CAPITULO 6.- LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	81	TÍTULO IV.- REGULACIÓN DE LOS USOS.....	91
<i>SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS URBANÍSTICAS</i>	<i>81</i>	CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.....	91
Artículo 3.6.1. Objeto, alcance y tipología de las licencias las urbanísticas (P).....	81	Artículo 4.1.1. Objeto y Aplicación de las normas reguladoras de los usos.....	91
Artículo 3.6.2. Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas (P).....	81	Artículo 4.1.2. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo	91
Artículo 3.6.3. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas (P)	82	Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos del suelo y la edificación en el suelo urbano y urbanizable	91
<i>SECCIÓN 2. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA TIPO DE LICENCIA</i>	<i>83</i>	Artículo 4.1.4. Usos Globales y Usos Pormenorizados	92
Artículo 3.6.4. Contenido General de las solicitudes de Licencia (P)	83	Artículo 4.1.5. Regulación de los Usos Fuera de ordenación y Usos fuera de Ordenanza	92
Artículo 3.6.5. Documentación específica de las licencias de movimiento de tierras (P)	84	Artículo 4.1.6.- Condiciones generales para todos los usos	92
Artículo 3.6.6. Documentación específica de licencias para obra de edificación (P)	84	CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	93
Artículo 3.6.7. Documentación específica de las licencias de demolición (P).....	85	<i>SECCIÓN 1ª. USOS GLOBALES.....</i>	<i>93</i>
Artículo 3.6.8. Documentación específica de las licencias de modificación de usos (P)	85	Artículo 4.2.1 Definición de los usos globales	93
Artículo 3.6.9. Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (P)	86	Artículo 4.2.2 Uso Global Residencial.	93



Artículo 4.2.3. Uso Global ProductivoIndustrial y terciario	94	Artículo 4.2.22 Uso Cultural	99
Artículo 4.2.4. Uso Global Turístico	94	Artículo 4.2.23 Uso Asociativo y Religioso.....	99
<i>SECCIÓN 2ª. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.....</i>	<i>94</i>	Artículo 4.2.24 Uso Deportivo	99
Artículo 4.2.5.- Vivienda.....	94	Artículo 4.2.25 Servicios de Interés Público y Social	99
Artículo 4.2.6 Residencia Colectiva	95	Artículo 4.2.26Uso de Espacios Libres	99
Artículo 4.2.7 Uso industrial Primera Categoría- Talleres	95	Artículo 4.2.27 Uso de Servicios urbanos.....	99
Artículo 4.2.8 Uso industrial Segunda Categoría	95	Artículo 4.2.28 Uso Cementerio.....	99
Artículo 4.2.9 Uso industrial Tercera Categoría	95	Artículo 4.2.29 Uso zoológico.	99
Artículo 4.2.10 Uso industrial Cuarta Categoría	96	Artículo 4.2.30 Uso Aparcamiento	99
Artículo 4.2.11 Condiciones generales del uso industria	96	Artículo 4.2.31 Uso ocio recreativo turístico	100
Artículo 4.2.12. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos	97	Artículo 4.2.32 Uso hotelero	100
Artículo 4.2.13.- Uso Comercial.....	97	CAPÍTULO 3. USO DOTACIONAL	100
Artículo 4.2.14 Uso Educativo	98	<i>SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL</i>	<i>100</i>
Artículo 4.2.15 Uso Almacén Minorista	98	Artículo 4.3.1. Aplicación	100
Artículo 4.2.16 Uso Ocio Discotecas y Salas de Fiesta.....	98	Artículo 4.3.2. Definición y clasificación de los Usos Dotacionales.....	100
Artículo 4.2.17 Uso Oficinas y Despachos Profesionales	98	Artículo 4.3.3. Alcance de la calificación dotacional.....	100
Artículo 4.2.18 UsoOcio - Hostelero	98	<i>SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES.....</i>	<i>100</i>
Artículo 4.2.19 UsoOcio Recreativo.....	98	Artículo 4.3.4. Categorías del uso dotacional espacios libres.....	100
Artículo 4.2.20 Uso Ocio Espectáculo	99	Artículo 4.3.5. Alcance de la calificación de espacio libre y compatibilidad de usos.....	100
Artículo 4.2.21 Uso Sanitario y/o Asistencial	99		



Artículo 4.3.6. Condiciones particulares de los espacios libres de carácter local	101	Artículo 4.3.23. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.....	104
Artículo 4.3.7. Condiciones particulares de los espacios libres de Sistema General.....	101	Artículo 4.3.24. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas	104
<i>SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DEPORTIVO</i>	<i>101</i>	Artículo 4.3.25. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica	105
Artículo 4.3.8. Alcance y Categorías del uso deportivo	101	Artículo 4.3.26. Condiciones particulares de la red de gas.....	106
Artículo 4.3.9. Regulación de las parcelas calificadas con uso deportivo.....	101	Artículo 4.3.27. Condiciones particulares para la red de telefonía.....	106
<i>SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DE OTROS USOS DOTACIONALES</i>	<i>101</i>	Artículo 4.3.28. Condiciones particulares para los residuos sólidos	106
Artículo 4.3.10. Categorías de uso dotacional o equipamiento.....	101	Artículo 4.3.29. Otros servicios infraestructurales.....	106
Artículo 4.3.11. Alcance de la calificación de equipamiento.....	102	<i>SECCIÓN DECIMOQUINTA CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL</i>	
Artículo 4.3.12. Regulación de las parcelas calificadas con uso Equipamiento.....	102	<i>COMUNICACIONES.....</i>	<i>107</i>
Artículo 4.3.13. Categorías del uso dotacional servicios públicos	102	Artículo 4.3.30. Aplicación de las condiciones del uso Vías públicas	107
Artículo 4.3.14. Alcance de la calificación de servicios públicos.....	102	Artículo 4.3.31. Definición y clasificación de las Vías públicas	107
Artículo 4.3.15. Condiciones particulares de los servicios públicos.....	103	Artículo 4.3.32. Usos compatibles y autorizables	108
Artículo 4.3.16. Definición y alcance del uso dotacional administración pública.....	103	Artículo 4.3.33. Condiciones generales de diseño.....	108
Artículo 4.3.17. Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública.....	103	<i>CAPITULO 8. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES</i>	<i>109</i>
Artículo 4.3.18. Definición y Clases de infraestructuras.....	103	<i>SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES</i>	<i>109</i>
Artículo 4.3.19. Compatibilidad de usos	103	Artículo 4.8.1. Clases de dotaciones	109
Artículo 4.3.20. Regulación.....	103	Artículo 4.8.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.....	109
Artículo 4.3.21. Condiciones de desarrollo	104	<i>SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES</i>	<i>109</i>
Artículo 4.3.22. Condiciones de ejecución.....	104	Artículo 4.8.3. Definición y Clases	109
		Artículo 4.8.6. Composición y Regulación del Sistema General de Comunicaciones y Transportes	111



Artículo 4.8.10. Composición y Regulación del Sistema General de Espacios Libres.....	111	Artículo 5.1.12. Criterios paisajísticos para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas (P)	119
Artículo 4.8.11. Composición del Sistema General de Equipamientos (SGE)	112	CAPÍTULO 2.- URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA	120
Artículo 4.8.12. Composición del Sistema General de Infraestructuras.....	112	Artículo 5.2.1. Clasificación de la red viaria(E)	120
Artículo 4.8.13. Abastecimiento y Saneamiento	112	Artículo 5.2.2. Condiciones generales de diseño del viario urbano(P)	121
Artículo 4.8.14. Electricidad	112	Artículo 5.2.3. Trazado en Planta y Alzado(P)	121
SECCION 7. SISTEMAS LOCALES	113	Artículo 5.2.4. Sección Transversal(P).....	121
Artículo 4.8.15. Definición y Clases	113	Artículo 5.2.5. Vías para bicicletas(P).....	122
TÍTULO V.- NORMAS DE URBANIZACIÓN	114	Artículo 5.2.6. Características de las Sendas Públicas para Peatones(P).....	122
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	114	Artículo 5.2.7. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes(P).....	123
Artículo 5.1.1. Aplicación de las Normas de Urbanización(P).....	114	Artículo 5.2.8. Plantaciones de arbolado y jardinerías(P)	123
Artículo 5.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias(P)	114	Artículo 5.2.9. Pavimentación de las Vías Públicas(P)	123
Artículo 5.1.3. Contenido en las obras de urbanización(P).....	114	Artículo 5.2.10. Calles de circulación compartida(P)	124
Artículo 5.1.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización (P).....	115	Artículo 5.2.11. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General(P)	124
Artículo 5.1.5. Documentación y contenido del Proyecto de Urbanización o de Obras(P)	115	CAPÍTULO 3.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS	124
Artículo 5.1.6. Ejecución de las obras de urbanización(P).....	117	Artículo 5.3.1. Disposición general sobre dimensionamiento de redes(P).....	124
Artículo 5.1.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos(P).....	117	SECCIÓN 1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.	125
Artículo 5.1.8. Recepción de las obras de urbanización, dotación de infraestructuras e instalaciones (P)	118	Artículo 5.3.2. Características básicas de la red de abastecimiento de aguapotable(P)	125
Artículo 5.1.9. Permisos y autorizaciones administrativas (P)	118	Artículo 5.3.3. Evaluación de necesidades(P)	125
Artículo 5.1.10. La urbanización y edificación simultáneas (P).....	118	Artículo 5.3.4. Diseño de la red de distribución de agua(P).....	125
Artículo 5.1.11. Normas Mínimas de Urbanización (P)	119		



Artículo 5.3.5. Cálculo de las redes(P)	125	Artículo 6.1.7. Ordenanzas de edificación	131
Artículo 5.3.6. Las condiciones de potabilidad(P)	126	CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	131
Artículo 5.3.7. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos.Instalaciones especiales(P).....	126	Artículo 6.2.1. Terreno natural.....	131
SECCIÓN 2. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES.	126	Artículo 6.2.2. Parcela y Solar	132
Artículo 5.3.8. Características básicas de las redes deaguas residuales y pluviales(P).....	126	Artículo 6.2.3. Techo edificable	132
Artículo 5.3.9. Cálculo de redes de aguas residuales y pluviales(P)	127	Artículo 6.2.4. Índice de Edificabilidad	132
Artículo 5.3.10. Condiciones de las instalaciones de las redes de aguaspluviales y residuales en los proyectos de edificación(P).....	127	Artículo 6.2.5. Ocupación de parcela.....	133
SECCIÓN 3ª. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO PÚBLICO	127	Artículo 6.2.6. Alineaciones, Línea de Fachada y Ancho de vial.....	133
Artículo 5.3.11. Características básicas de la red de energía eléctrica (P).....	127	Artículo 6.2.7. Altura reguladora máxima y número de plantas	133
Artículo 5.3.12. Centros de transformación (P).....	128	Artículo 6.2.8. Criterios de medición de alturas y de establecimiento de la cota de referencia	133
Artículo 5.3.13. Instalaciones de Alumbrado Público (P)	128	Artículo 6.2.9. Medianería.....	134
Artículo 5.3.14. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras (P).....	128	Artículo 6.2.10. Manzana.....	135
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	129	Artículo 6.2.11. Profundidad edificable y Retranqueos	135
Artículo 6.1.1. Aplicación de las Normas Generales de Edificación.....	129	Artículo 6.2.12. Cuerpos Salientes y Elementos Salientes	135
Artículo 6.1.2. Tipos de obra de edificación.....	129	Artículo 6.2.13. Separación mínima a linderos	136
Artículo 6.1.3. Ejecución de las obras de edificación.....	129	Artículo 6.2.14. Elementos técnicos de las instalaciones y Construcciones auxiliares	136
Artículo 6.1.4. Sistemas de Actuación y Cesiones obligatorias	129	CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS	136
Artículo 6.1.5. Procedimiento de Declaración de ruina	130	Artículo 6.3.1.. Definición y aplicación.	136
Artículo 6.1.6. Vallados	131	SECCION 1. CONDICIONES DE CALIDAD.....	136



Artículo 6.3.2. Calidad de las construcciones	136	Artículo 6.4.8. Instalaciones de telefonía, radio y televisión	140
Artículo 6.3.3. Aislamiento y protección contra la humedad	136	Artículo 6.4.9. Servicios postales.....	140
<i>SECCION 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.....</i>	<i>137</i>	Artículo 6.4.10. Aparatos elevadores.....	140
Artículo 6.3.4. Local	137	CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.....	140
Artículo 6.3.5 Local exterior	137	<i>SECCIÓN 1. ZONA DE HOMOGENEIZACIÓN URBANA (O.10)</i>	<i>140</i>
Artículo 6.3.6. Pieza habitable	137	Artículo 6.5.1. Definiciones y objetivos	140
Artículo 6.3.7. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:	137	Artículo 6.5.2. Condiciones de uso	140
<i>SECCION 3. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LAS EDIFICACIONES.....</i>	<i>137</i>	Artículo 6.5.3. Condiciones de edificación	141
Artículo 6.3.8. Patios de luces	137	<i>SECCIÓN 2. ZONA DE ARQUITECTURA TRADICIONAL (O.11)</i>	<i>141</i>
Artículo 6.3.9. Pozos de ventilación.....	138	Artículo 6.5.4. Definiciones y objetivos	141
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	138	Artículo 6.5.5. Condiciones de uso	142
Artículo 6.4.1. Definición y aplicación	138	Artículo 6.5.6. Parámetros de edificación	142
<i>SECCION 1. INSTALACIONES.....</i>	<i>138</i>	<i>SECCION 3. ZONA DE EDIFICACIÓN POR VOLUMEN (O.12)</i>	<i>143</i>
Artículo 6.4.2. Dotación de agua potable.....	138	Artículo 6.5.7. Definiciones y objetivos	143
Artículo 6.4.3. Red de saneamiento	138	Artículo 6.5.8. Condiciones de uso	143
Artículo 6.4.4. Dotación de energía eléctrica	139	Artículo 6.5.9. Parámetros de edificación	143
Artículo 6.4.5. Evacuación de humos	139	<i>SECCIÓN 4. ZONA DE BLOQUE (O.13).....</i>	<i>143</i>
Artículo 6.4.6. Evacuación de residuos sólidos	139	Artículo 6.5.10. Definiciones y objetivos	143
Artículo 6.4.7. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire	139	Artículo 6.5.11. Condiciones de uso	144



Artículo 6.5.12. Definición de subzonas.....	144
Artículo 6.5.13. Parámetros de edificación	144
SECCIÓN 5. ZONA DE ORDENANZAS ESPECIALES Y ORDENANZA ABIERTA (O.14) (OA)	145
Artículo 6.5.14. Definiciones y objetivos	145
Artículo 6.5.15. Condiciones de uso	145
Artículo 6.5.16. Subzonas.....	145
Artículo 6.5.17. Condiciones de edificación	145
SECCIÓN 6. ZONA DE POLÍGONOS INDUSTRIALES (O.15)	145
Artículo 6.5.18. Definiciones y objetivos	145
Artículo 6.5.19. Condiciones de uso	145
Artículo 6.5.20. Subzonas.....	145
Artículo 6.5.21. Condiciones de edificación	145
SECCIÓN 7. ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA (O.16).....	146
Artículo 6.5.22. Definiciones y objetivos	146
Artículo 6.5.23. Subzonas.....	146
Artículo 6.5.24. Condiciones de uso	146
Artículo 6.5.25. Condiciones de edificación	147
TÍTULO VII.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA.....	149
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	149
Artículo 7.1.1. Instrumentos de intervención municipal en política de suelo y vivienda(P)	149

CAPÍTULO 2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	149
Artículo 7.2.1.- Bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo(P)	149
Artículo 7.2.2. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo(P)	149
Artículo 7.2.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo(P)	150
Artículo 7.2.4. Zonas para la delimitación de Áreas de tanteo y retracto(P)	150
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS	151
Artículo 7.3.1. Determinaciones sobre vivienda protegida (E)	151
Artículo 7.3.2. Nulidad e Infracciones por cambio de uso en viviendas protegidas (P).....	151
Artículo 7.3.3. Ubicación y características de las parcelas destinadas a vivienda protegida (P)	151
Artículo 7.3.4. Edificación de parcelas destinada a Vivienda Protegida(P).....	152
Artículo 7.3.5. Reserva mínima de Vivienda Protegida: Cómputo y Fomento de iniciativas paraincrementarla(P)	152
Artículo 7.3.6. Plan Municipal de Vivienda y Suelo(E)	152
TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA	153
CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	153
Artículo 8.1.1. Aplicación(E).....	153
Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación(P)	153
CAPITULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	153
Artículo 8.2.1. Régimen de las medidas de protección del Medio Ambiente(E).....	153
Artículo 8.2.2. Residuos sólidos (P).....	154



Artículo 8.2.3. Condiciones de los Vertidos líquidos(P)	154	SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS	163
Artículo 8.2.4. Condiciones de los Vertidos gaseosos y calidad del aire(P)	155	Artículo 8.4.3. Cauces, riberas y márgenes (E)	163
Artículo 8.2.5. Condiciones de diseño medioambiental(P)	156	Artículo 8.4.4. Protección de los cauces públicos (P)	164
Artículo 8.2.6. Obligación de restitución medioambiental (E)	157	Artículo 8.4.5. Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente (P).....	165
CAPITULO 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CONTAMINACION ACUSTICA Y VIBRATORIA.....	157	Artículo 8.4.6. Ordenación y usos en zonas inundables (P)	166
Artículo 8.3.1. Protección de la Contaminación acústica y vibratoria(E).....	157	Artículo 8.4.7. Protección de los recursos hídricos (P)	166
Artículo 8.3.2. Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica. (E)	158	SECCIÓN 3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.....	167
Artículo 8.3.3. Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica (E).....	158	Artículo 8.4.8. Protección de masas forestales (P)	167
Artículo 8.3.4 Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica (E).....	159	Artículo 8.4.9. Protección general de la vegetación (P)	168
Artículo 8.3.5. Valoración del Cumplimiento de los OCA (E)	160	Artículo 8.4.10.- Protección de los árboles (P)	168
Artículo 8.3.6. Zonas de Protección Acústica Especial (E)	160	Artículo 8.4.11. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico (P)	168
Artículo 8.3.7.Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción (E).....	160	Artículo 8.4.12. Tala y poda de la vegetación (P).....	168
Artículo 8.3.8. Planes de acción. (E).....	161	Artículo 8.4.13. Normas generales de protección de la vegetación (P)	168
Artículo 8.3.9. Zonas de Situación Acústica Especial (E)	161	SECCIÓN 4. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO	169
Artículo 8.3.10. Zonificación Acústica y Edificaciones (E).....	161	Artículo 8.4.15. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna (P)	169
Artículo 8.3.11. Emisores acústicos y zonas de conflicto (E).....	161	Artículo 8.4.16. Protección de la Fauna (P)	169
CAPITULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.....	162	Artículo 8.4.17. Protección del Paisaje (P)	170
SECCION 1. COSTAS.....	162	Artículo 8.4.18. Protección del suelo (E).....	170
Artículo 8.4.2 Ordenación y actuaciones urbanísticas junto al DPMT (E).....	163	Artículo 8.4.19. Actividades extractivas y vertidos (P)	171



CAPITULO 5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES	171
<i>SECCION 1 PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES</i>	<i>171</i>
Artículo 8.5.1. Prevención de avenidas e inundaciones(E).....	171
<i>SECCION 2 PREVENCIÓN DE RIESGOS GEOTECNICOS</i>	<i>172</i>
Artículo 8.5.2. Prevención de riesgos naturales del terreno(E).....	172
Artículo 8.5.3. Taludes, terraplenes y plataformas(E)	173
<i>SECCION 3. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO</i>	<i>173</i>
Artículo 8.5.4. Protección contra incendios(E).....	173
Artículo 8.5.5 Planes de Autoprotección (P)	174
Artículo 8.5.6 Tramitación de los Planes de Autoprotección:	174
CAPITULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	175
Artículo 8.6.1. Definición (P).....	175
Artículo 8.6.2. Regulación de la publicidad (P).....	175
Artículo 8.6.3. Terrenos no edificables (P).....	175
Artículo 8.6.4. Seguridad y decoro público en los edificios (P)	175
Artículo 8.6.5. Instalaciones en la vía pública (P)	175
Artículo 8.6.6. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno (P).....	175
Artículo 8.6.7. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado (P)	176
Artículo 8.6.8. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares (P)	176

Artículo 8.6.9. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano (P).....	177
Artículo 8.6.10. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano (P)	177
CAPITULO 7. MEDIDAS INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS	177
Artículo 8.7.1. Definición y objetivos (P)	177
Artículo 8.7.2. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio (P).....	177
Artículo 8.7.3. Criterios de sostenibilidad, diseño y planificación (P)	177
Artículo 8.7.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo (P)	178
Artículo 8.7.5. Medidas de protección, prevención y evaluación ambiental (P)	179
Artículo 8.7.6. Calificación ambiental (P)	179
Artículo 8.7.7. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental (P).....	180
Artículo 8.7.8. Estudio de Inserción Paisajística (P)	180
Artículo 8.7.9. Obligación de restitución medioambiental (P)	180
CAPITULO 8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	180
Artículo 8.8.1. La protección arqueológica (E)	180
Artículo 8.8.2. Marco Legal en materia de Protección del Patrimonio (E).....	181
Artículo 8.8.3. Medidas adoptadas por el Plan General para la Protección del Patrimonio Histórico (E)	182
Artículo 8.8.4. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal (E)	182
CAPITULO 9. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA SALUD	183
Artículo 8.9.1. Medidas compensatorias en los nuevos desarrollos (P).....	183



Artículo 8.9.2. Contaminación atmosférica (P)	183
Artículo 8.9.3. Actividades contaminantes (P)	183
Artículo 8.9.4. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)	183
ANEXO;.....	184
FICHAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS).....	184
FICHAS SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC).....	184
FICHAS AREAS HOMOGÉNEAS (AH).....	184
FICHAS ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO (AE)	184
CUADRO DE DETERMINACIONES ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI).....	184
AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	184
ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)	184
ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	184
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS (AA).....	184
ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO (APA).....	184
ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON PLANEAMIENTO APROBADO (ARIPA)	184
SISTEMAS LOCALES.....	184
SISTEMAS GENERALES	184



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 Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las Leyes 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y demás modificaciones de la Ley 7/2002, y en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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. 3 de la LOUA y el Art. 2 de la Ley del Suelo del Estado, 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 tiene vigencia indefinida hasta que se acuerde su revisión.

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 las Disposiciones Adicionales de estas NN. UU; salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos 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 obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, con las salvedades establecidas en el Artículo 34c de la LOUA. Por tanto, 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.
 - b) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
 - c) La publicidad, esto es, el derecho de cualquier persona a acceder y consultar su contenido, en los términos definidos en el Capítulo 3 del presente Título.
3. Respecto de terrenos, instalaciones, construcciones, obras y edificaciones, la entrada en vigor del Plan General producirá los siguientes efectos:
 - a) Su vinculación al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico correspondiente que les sea de aplicación.
 - b) La declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de terrenos, instalaciones, construcciones, obras y edificaciones, con los fines y en los términos previstos en el Artículo 34e) de la LOUA.
 - c) La declaración en situación de fuera de ordenación de instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad, que sean disconformes con la nueva ordenación. El presente Plan, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:
 - Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.
 - Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.



En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta se establece el presente régimen de obras:

- Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en esta normativa, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.
- En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
- Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa se establece el presente régimen de obras:

- Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
 - Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
 - Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
- d) La declaración en situación de usos fuera de ordenación establecidos con anterioridad que sean disconformes con la nueva ordenación. En este sentido, es preciso distinguir entre usos fuera de ordenación y usos fuera de ordenanza:
- Son Usos Fuera de Ordenación los preexistentes que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero están prohibidos por este. Estarán sometidos al régimen establecido en la LOUA y en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.
 - Son Usos Fuera de Ordenanza aquellos 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.

Artículo 1.1.5. Innovación del Plan General(E)

1. La innovación del Plan General, es decir, la alteración de su contenido para su mejora, se podrá llevar a cabo mediante su **revisión** o mediante la **modificación** de alguno o algunos de sus elementos, de conformidad con lo establecido en el Artículo 36 de la ley 7/2002 y en el Reglamento de Planeamiento.
2. No se entenderá por innovación del Plan General las siguientes alteraciones:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley 7/2012 y el presente Plan General reservan al planeamiento de desarrollo.
 - b) 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.



- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, estén o no previstas en estas Normas.
- d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.
- e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.
- f) Las que se permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.
- g) Las correcciones de errores materiales o, de hecho.
- h) La delimitación de Unidades de Ejecución y la determinación de sistemas de actuación, en los términos dispuestos en la legislación urbanística.
- i) 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.
- j) 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)

1. 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.
2. El Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de revisión integral o parcial cuando justificadamente así lo considere, al existir causas, supuestos o circunstancias que avalen la revisión. La revisión puede estar motivada por alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) La elección de un Modelo Territorial distinto, que afecte a criterios de clasificación del suelo urbanizable, a criterios de asignación de edificabilidades y usos globales, al esquema de la red viaria principal, a los Sistemas Generales de Espacios Libres o a la clasificación y criterios de protección del Suelo Urbanizable de Especial Protección.
 - b) La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.
 - c) Circunstancias sobrevenidas que así lo justifiquen por afectar a la estructura general y orgánica del territorio del municipio o a determinaciones sustanciales que la caracterizan.
 - d) El agotamiento de la capacidad del Plan.
3. En cualquier momento, y en todo caso, cada cuatro años el Ayuntamiento constatará el cumplimiento de ejecución de sus previsiones, para en su caso, ajustar las determinaciones de

programación, ordenación y gestión de carácter potestativo e incorporar otras no establecidas conforme al procedimiento establecido al efecto por la legislación vigente.

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. Las modificaciones de elementos del Plan General podrán ser Estructurales o Pormenorizadas, en función de la naturaleza de la determinación que alteren:
 - a) Estructurales, que son las que afectan a alguna de las determinaciones recogidas en el Art. 10.1 de la LOUA y cuya aprobación definitiva corresponde al órgano competente de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo establecido en el Art. 31.2.B de la LOUA.
 - b) Pormenorizadas, que afectan a alguna de las determinaciones recogidas en el Art. 10.2 de la LOUA, éstas podrán ser pormenorizadas preceptivas o potestativas. Su aprobación definitiva corresponde al órgano competente del Ayuntamiento, previo informe preceptivo de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el Art. 31.2.C de la LOUA.
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.
 - 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 mismo sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. En este sentido, las determinaciones que estén afectadas por la modificación se ajustarán a las reglas propias del instrumento de planeamiento 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.



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 Financero 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 Género
- 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 las mismas.
 - 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.z
 - 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 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 las mismas 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 del mismo 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 conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la LOUA.
7. El CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS se configura como un documento independiente cuyas determinaciones no prevalecen sobre 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, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras, 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 LOUA o legislación que la sustituya. Así mismo, en aquellos documentos en los que por simplicidad documental se reflejen ambos tipos de determinaciones se estará a lo establecido por la LOUA o legislación que la sustituya 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 planeamiento urbanístico de desarrollo.
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 al Artículo 10.A) b) de la LOUA.
 - 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
 - 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, 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 concurran.
2. 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.
3. 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.
 - Propuestas de soluciones alternativas que se aparten total o parcialmente de los DB del Código Técnico de la Edificación, dada la especial complejidad técnica de éstas.
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
 - 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 Artículo 168 del Reglamento de Planeamiento.
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)

En el Ayuntamiento se formalizará el Libro Registro previsto en el Artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, debidamente autenticado, en el que 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.



TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO 1. CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE 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 (LOUA)

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 las presentes Normas.
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 rural 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. 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 computa a efectos de edificabilidad. No obstante, cuando el instrumento de planeamiento de desarrollo no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, se presumirá público.
7. 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.
8. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán el derecho de formular al municipio consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, debiendo el Ayuntamiento contestar en el plazo máximo de tres meses.
9. 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.
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) Deber de destinarlos al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b) Conservarlos en las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legales exigibles.
 - c) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber de conservación, así como conservar y restaurar la masa vegetal existente, jardines y



- cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
- d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente natural y urbano y el paisaje, 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 supone el urbanismo, de conformidad con la legislación vigente y este Plan.
2. En concreto deberá cumplir las Normas establecidas en este Plan para cada categoría de suelo y los plazos 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. 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.
 4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, además de cumplir los deberes generales, deberán costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas y servicios generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas generales requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades que esta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en el presente Plan y entregarlas al Ayuntamiento para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

5. La inobservancia de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la 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.
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 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 cesa 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.

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

1. En urbanizaciones y en las ARIA 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 los Artículos 153 y 154 de la LOUA.
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. 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.
 - 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 de Andalucía.
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. Así mismo deberán conservarse limpios.
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, y se completaran 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. El contenido normal del deber de conservación estará representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
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 sufraguen 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.

Artículo 2.1.8. Situación Legal de Ruina Urbanística(P)

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación, o parte de ella, en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación ya expuesto.
 - b) Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de

una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
 - a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.
 - b) Conllevará para el propietario o propietaria las siguientes obligaciones:
 - Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a su catalogación o protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.
 - Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.
3. La declaración de ruina producirá automáticamente la inclusión del inmueble o solar procedente del mismo en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, conforme a la LOUA.
4. Cuando la situación de ruina afecte a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, serán de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los Artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En ningún caso la firmeza de declaración de ruina llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

Artículo 2.1.9. Ruina Física Inminente (P)

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde o Alcaldesa estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.
2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Artículo 2.1.10. Órdenes de Ejecución de obras(P)

El Excmo. Ayuntamiento a través de los correspondientes Departamentos de Urbanismo podrá dictar órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los Artículos 155, 156 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación



Urbanística de Andalucía y los correspondientes del Reglamento de disciplina Urbanística aprobado por R. D. 2187/78 de junio.

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 de la Ley 7/2002.
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. En suelo urbano el Plan General establece dos categorías:
 - a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que están ya urbanizados, tienen la condición de solar y que no precisan de reforma interior o renovación de la urbanización, ni pertenecen a áreas a las que el Plan atribuye un aprovechamiento objetivo notablemente superior al existente.

- b) Suelo urbano no consolidado, integrado por suelos que forman parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan General atribuye un aprovechamiento superior al existente, cuya consolidación requiere el incremento o mejora de los servicios públicos o de la urbanización existente; o que cuya urbanización existente no se considera consolidada por los siguientes motivos:
 - No contar con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o tener éstas características inadecuadas para servir a la edificación existente o futura que ha de soportar.
 - Precisar de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
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. Para el Suelo Urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable no sectorizado que comprende aquellos terrenos que, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo, pueden constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el desarrollo urbanístico a largo plazo.
 - b) Suelo urbanizable sectorizado, que es suelo clasificado como tal por el presente Plan General y que contando con delimitación sectorial y las determinaciones pertinentes, necesita para su transformación y desarrollo la formulación del correspondiente Plan Parcial, debiendo integrar, en su caso, los sistemas generales correspondientes al mismo.
 - c) Suelo Urbanizable Ordenado, que corresponde al suelo urbanizable sectorizado al que el Plan dota de la ordenación pormenorizada completa, de manera que no necesita la previa tramitación, ni formulación de Plan Parcial.
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 distingue las siguientes categorías:
 - a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
 - 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 público 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 de áreas libres. 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 unidad de ejecución, fijando así mismo el sistema de actuación. Se incluirán también como Sistemas Generales los de titularidad privada de actualmente existentes. 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 especial, en donde se fijarán usos globales correspondiendo su pormenorización a los planes especiales de reforma interior.
 - b) En los suelos urbanizables sectorizados y suelos urbanos no consolidados 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, entendiendo 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 urbano no consolidado y 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 dos 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 ocho áreas de reparto con 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 Areas de Reforma Interior y Areas 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 los Artículos 105 y 106 de la LOUA y 36 del Reglamento de Gestión. 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 los artículos 105 y 106 de la LOUA.
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 no incluidos en áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo de su parcela.
 - En suelo urbano no consolidado y 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 Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el aprovechamiento objetivo total será el que corresponda al sector o sectores.

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 alas 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 Turístico; 49% Residencial Libre/ 51% Hotelero	1,46
Uso Global Terciario; Industrial 40% Terciario 60%	0,75
Uso Global Residencial; 52,5% Residencial Libre / 22,5% VPO /25% terciario	0,85

- b) Como coeficiente de localización, se establece:

	Coeficiente 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	1,10



Costes de urbanización medios	1,00
Costes de urbanización superiores a la media:	0,90

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 la misma.

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 la misma, 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 el Artículo 64 de la LOUA.

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. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, 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 sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente a tal efecto. Hasta que se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

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**)
 - d) Actuaciones de Equipamiento (**AE**)
2. Las Actuaciones de Equipamiento (**AE**) son actuaciones en suelo municipal que no pierde su condición demanial en las que se rediseñan los usos existentes, permitiendo la incorporación de usos terciarios compatibles.
3. 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.
4. 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.



5. Las Actuaciones Asistematicas (**AA**) son actuaciones previstas obtener suelos para completar viarios ya delimitados por el Plan 93 que estaban pendientes de obtención y que serán expropiados

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

1. 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, 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 Parciales (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.
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 la misma 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 obligatoriamente 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 obligatoriamente 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 simultaneo 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 o conforme a las previsiones del art. 88 de la LOUA.
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 efectuaran 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 Homogeneas (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 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 zonas verdes dispuestos en la legislación urbanística que podrá modificarse tramitando un Estudio de Detalle. Se reservará el 30% del techo edificable de uso residencial para la ejecución de viviendas protegidas y se cederá el 10% del Aprovechamiento Objetivo. Las reservas para parques y jardines y otro tipo de dotaciones serán de aplicación los estándares de la LOUA 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 Areas 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 en el artículo 15.1 de la LOUA. Las cesiones de suelo para la reserva de dotaciones se ajustarán a lo establecido en la Ordenación pormenorizada del Documento "A3. Inventario de Asentamientos". Se reservará el 30% del techo residencial para la construcción de VPO en aquellos ámbitos con densidad superior a 15 viv/ha que no se encuentran ocupados por las edificaciones irregulares. Se cederá el 10% del aprovechamiento objetivo.
5. El PGOU delimita como Areas Homogeneas 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 en el artículo 55.3 de la LOUA;

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 10.2.A)g) de la LOUA
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 30% del techo residencial para su destino a viviendas con algún régimen de protección, dicha reserva según la LOUA no es de aplicación en este tipo de actuaciones, a excepción de las actuaciones AH-4 que proviene de la desafectación de un Sistema General y las AH-6 y AH-7 que son actuaciones municipales destinadas específicamente a la construcción y mejora del parque inmobiliario con algún régimen de protección.

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 no clasifica ningún sector como suelo urbanizable ordenado.

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 del mismo, 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 la misma, 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 el correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema. El plan parcial de cada sector establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho Artículo. En cada sector con uso residencial el plan parcial establecerá las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- 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.

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

El Plan no incorpora ningún Sector como Suelo Urbanizable Ordenado



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 parcelación.
 - 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 L.O.U.A.
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 el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho Artículo
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 equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
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.



3. Podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren 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 los Artículos 42 y 43 de la LOUA 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 Ley 7/2002 de Ordenación 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. En los ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el Artículo 32 de la LOUA, por el que 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. Conforma 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 del mismo, 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 CATEGORIAS

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.

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.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial; se incluyen aquellos terrenos protegidos por la planificación territorial que afecta al municipio, incluyéndose los espacios catalogados 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.

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, a las que se refiere el Artículo 52 de la Ley 7/2002 previa aprobación, 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 el Artículo 42 de la Ley 7/2002, 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.
5. Se redactarán Planes Especiales, de acuerdo con lo especificado en la LOUA, 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 el artículo 43 de la LOUA

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 realizara 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 el Artículo 46.1b de la LOUA.

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 forestal, pudiéndose pormenorizarse en agrario 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 lo dispuesto en el artículo 52.1B de la LOUA y 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 LOUA, 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 a que se refiere el Artículo 143 de la LOUA, 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 cinegético. 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 (ley 13/2011 de Turismo de Andalucía) siempre 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. Vialidad 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) Se deberá justificar la suficiencia y adecuación de dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
 - c) El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con alojamiento para guardería contabilizando como parte de la misma.
 - d) 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 técnicamente 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 LOUA 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. Además de las especificadas anteriormente, cumplirán las siguientes normas:
 - a) Las instalaciones y edificaciones deberán estar integradas paisajísticamente en el entorno. 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) Los cerramientos, así como de las construcciones anexas, deberán armonizar con el entorno.
 - c) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados.
 - d) Estará prohibida su instalación en terrenos con pendientes superiores al 30%
 - e) Los alojamientos y campamentos de turismo no podrán situarse en las zonas de protección de los cauces fluviales ni en sus zonas inundables.
 - f) 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.
 - g) En el caso de usos Hoteleros la edificabilidad máxima será de 0.2 m²t/m²s en parcela mínima de 50.000 m² con un diámetro mínimo de 100m. La ocupación máxima de la parcela será 5%, la altura máxima de la edificación 7 metros y 2 plantas. 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 concurran 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 demostrara 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.
 - 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 el Artículo 42 LOUA 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.
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 edificadas.

Artículo 2.5.26. Condiciones de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social(P)

1. No se establece parcela mínima. La propia tramitación de la actuación, bajo la consideración de interés público según el Artículo 42 LOUA deberá valorar la aptitud de la parcela para la actividad prevista.
2. Las construcciones se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.
3. Podrá construirse edificaciones fijas hasta un máximo de cero con dos (0,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) 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. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
5. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificadas.
6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.
7. No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, urbanizable o asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable.

Artículo 2.5.27. Condiciones estéticas y paisajísticas(P)

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones 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.
2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo 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 serán inclinadas 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 2.5.28. 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 2.5.29. 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, 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, establecen 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 en el artículo 185.1 de la LOUA 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 2.5.30. Usos y actuaciones permitidos en el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (P)

1. 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 codiciones de la sección 5 y cualesquiera otras que fueran de aplicación por legislación sectorial o por razón implícita del uso.

SECCIÓN 8. REGIMEN DE USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 2.5.31. 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. En aplicación del Artículo 10.1.i de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y dadas las especiales características del suelo no urbanizable de protección especial, se entiende que la zona de influencia del litoral se extiende a la totalidad del mismo, con la excepción de los suelos calificados con destino a usos distintos de los propios del no urbanizable.
4. Las edificaciones que estén ocupando servidumbre de protección estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
5. 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.
6. 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.
7. 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.



8. 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 el Artículo 17.6 de la LOUA.
9. 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.
10. 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.
11. En la Zona de Influencia del Litoral se tendrán en consideración 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 2.5.32 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 del mismo.
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 necesitara 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 2.5.33 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 las mismas. 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 en la totalidad de su sección sin necesidad de aportar trazado alternativo, por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la de la Ley 17/1999. Se refiere a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que conforme al planeamiento urbanístico vigente el día 31 de diciembre de 1999 mereciesen la clasificación de Suelo Urbano o Urbanizable y hubieran adquirido las características de suelo urbano.
 - c) Los tramos para los que propone desafectar en la totalidad de su sección o bien proponer sólo una reducción de su anchura sin necesidad de aportar trazado alternativo, por aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 155/1998, de 21 de julio (Reglamento de Vías

Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía). Esta Disposición habilita la desafectación por reconocimiento de mutación demanial -sin necesidad de aplicar la regulación establecida en la sección 2ª del Capítulo IV del Título I del citado Decreto 155/1998, sobre aportación de trazado alternativo- de aquellos tramos de vías pecuarias afectados por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias (esto es, el 24 de marzo de 1995).

d) Los tramos de vías pecuarias existentes que, conforme a las propuestas de la nueva ordenación urbanística y territorial establecida por este Plan, se propone desafectar con aportación de trazado alternativo conforme a las exigencias de la Sección 2ª del Capítulo IV del Título I del Decreto 155/1998.

e) Los trazados alternativos propuestos que deben sustituir a los tramos existentes de vías pecuarias que se propone su desafectación por incidencia directa de este Plan General, a que se refiere el apartado anterior. Cuando queda garantizada la continuidad de la red general de vías pecuarias, la compensación superficial se propone en la creación de un nuevo descansadero.

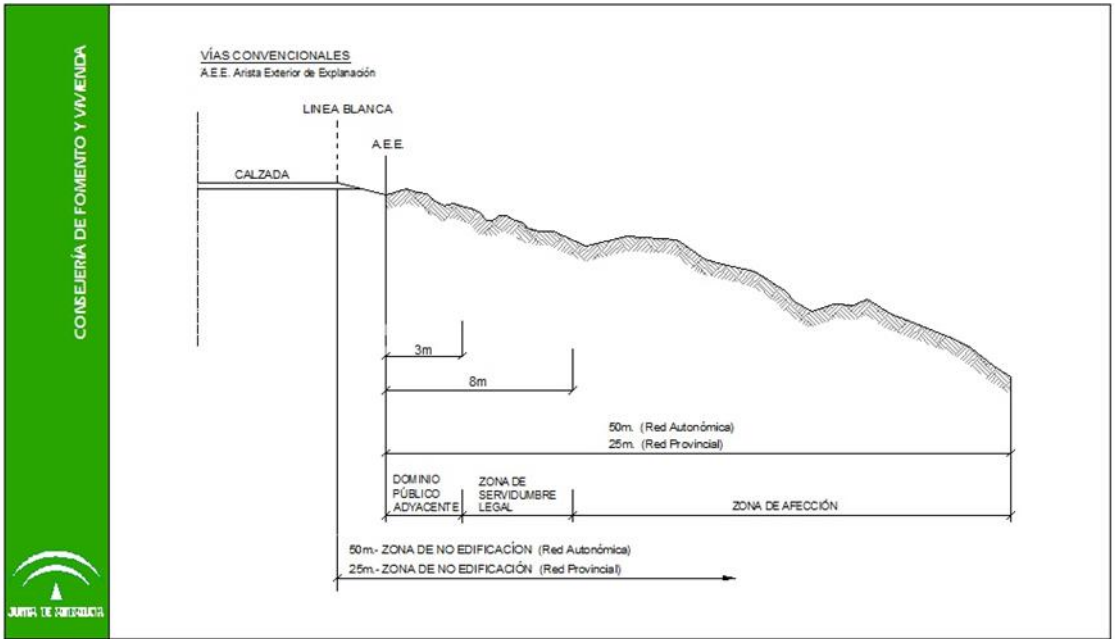
6. Con carácter general, los terrenos de la actual red de vías pecuarias cuya permanencia en el dominio público se ratifica según la propuesta resultante de este Plan, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica- Vía Pecuaria (SNUEP-VP).
7. Los terrenos 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 2.5.34 Régimen de los usos del suelo No Urbanizable de especial protección por carreteras.

- La categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP-CA) comprende el dominio público de la carretera autonómica A-383.
- La categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP-CE) comprende el dominio público de las carreteras estatales N-351 y N-340 a su paso por el término municipal.
- El trazado de las carreteras autonómicas y estatales existentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación grafadas en los planos OE.SNU (SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES) y OP (ORDENACION PORMENORIZADA) se ha grafado según la información disponible y están sujetos a la aprobación de la administración competente.
- 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	Multicarril 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 2.5.35. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por pertenecer a la Red Natura (E)

- 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 2.5.36. 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 PROTECCION 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 2.5.37. Régimen de los usos del Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial(E)

- 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:

- Se garantizará la conservación de los recursos y valores naturales preexistentes y su integración con los espacios de su entorno.
- Se garantizará y fomentará la funcionalidad de los arroyos como corredores ecológicos.
- En los cauces, riberas y márgenes no se podrán establecer instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación de las aguas.
- 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.

- 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.

- 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:

- 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.
- Los nuevos trazados de infraestructuras aéreas excepto aquellas necesarias para las construcciones e instalaciones permitidas.
- 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 2.5.38. Parcelación urbanística(E)

- En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- 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.
- Cuando quepa presumir, de acuerdo al Artículo 66.2. LOUA y al artículo 5.2.12 de esta normativa, 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, no se autorizará su parcelación.

Artículo 2.5.39. Parcelación rústica y segregación de fincas(P)

- 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.
- 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:
 - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: 25.000 m²
 - Suelo no urbanizable de especial protección: 50.000 m²Si una finca quedara afectada por dos de estas categorías se aplicará la parcela mínima de mayor tamaño.
- 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 acomodara 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 innecesariedad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
 7. Las declaraciones de innecesariedad 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 innecesariedad 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 innecesariedad 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. HABITAT RURAL DISEMINADO Y FORMACIÓN DE ASENTAMIENTOS

Artículo 2.5.40. 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 adecuen a las características anteriormente expuestas, por lo que el presente Plan no identifica ni delimita ningún Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 2.5.41. 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 un 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. A demás de los supuestos contemplados en el Artículo 66.2 LOUA, 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 la misma.
- 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 por el presente 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 rustico 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 la misma 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 2.5.42 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 JURIDICO - ADMINISTRATIVAS

Artículo 2.5.43. Definición y categorías(E)

1. El Plan identifica en los planos de Información (IA AFECCIONES JURIDICO 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
 - Areas 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 AREAS 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 discurra 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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)
6. El plano de ORDENACIÓN PORMENORIZADA refleja la servidumbre de carreteras en el momento de redacción del Plan, primando la servidumbre que sea de aplicación en cada momento con arreglo a la legislación sectorial.

Artículo 2.5.46 Servidumbre de pasillos eléctricos (E):

No podrán realizarse construcciones, ni siquiera provisionales, dentro de los siguientes anchos de calles de reserva:

- a. Línea de 380 Kv 30 m
- b. Línea de 220 Kv 25 m
- c. Línea de 138 Kv 20 m

- d. Línea de 66 Kv 15 m
- e. Línea de 45 Kv 15 m

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 2.5.49 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 2.5.50. 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 2.5.51. 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 2.5.52. 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.



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 Autonómica 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:
 - a) 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.

- b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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 Ley 7/2002, 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 el Art. 130 de la LOUA y 46.c) del RP., 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.

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 el Art. 17 de la LOUA, 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 concretar una propuesta de "Paisaje" que incluya 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 hasta donde sea posible 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, en especial en los Artículos 45 a 58 del Reglamento de Planeamiento como norma complementaria de la LOUA.

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
 - 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 en los sectores del Suelo Urbano no consolidado
 - Planes Especiales, en todo tipo de suelo.
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 urbanización para el suelo urbano, y de los Planes Parciales en el suelo urbanizable.
 - 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.

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 del mismo 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. Así mismo acompañara:



- 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 los mismos compete a los órganos determinados en los Artículos 31, 32 y 33 de la LOUA.
 7. Para el suelo urbanizable no sectorizado, en aquellos ámbitos en los que el Plan General no haya considerado el dimensionamiento de las infraestructuras necesarias, será de aplicación lo establecido en el Artículo. 32 de la LOUA, 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 o sectores de Suelo Urbano No Consolidado, 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 los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el Artículo 14 de la LOUA. 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 el Artículo 14 de la LOUA.
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, 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. Como criterio general contendrán las determinaciones y documentación que señalan el Artículo 19 de la Ley 7/2002 y los Artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, 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.



- d) Justificación de la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan este Plan General, o los planes territoriales, sectoriales o ambientales, cuando tengan como finalidad establecer infraestructuras, servicios o equipamientos o habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.
- 5. Los Planes Especiales, de manera general y exceptuando a los Planes Especiales en áreas de reforma interior, tendrán las siguientes limitaciones:
 - a) no podrán calificar suelo.
 - b) No podrán alterar el aprovechamiento urbanístico del suelo que afecte dicho Plan Especial.
 - c) En ningún caso podrán clasificar suelo, ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General.

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

1. Es función propia de los Planes Especiales de Reurbanización ordenar detalladamente áreas urbanas para mejorar sus condiciones e infraestructuras o implantar dotaciones. Tienen la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades, y usos pormenorizados en su ámbito, con respeto a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el Plan General.
2. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para los PERU previstos en este Plan General, las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural y las relativas a su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los sistemas generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales y los criterios y directrices para la ordenación detallada que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria, estándares de equipamientos locales que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector.
3. Se podrán formular PERU con el fin de mejorar las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas por este Plan General, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural señaladas en el Plan General en sus Normas y correspondientes Fichas.
4. El contenido de las determinaciones y documentación de los PERU será igual al de los Planes Parciales, con la salvedad de que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.
5. Cuando el Plan Especial de reurbanización realice operaciones o actuaciones integradas, además de lo indicado en el apartado 4 del Artículo 3.2.7 precedente, deberá aportar los siguientes aspectos:

- a) Justificación del dimensionado del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el ámbito ordenado.
 - b) Su afección a áreas consolidadas, justificando que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres del ámbito.
 - c) Su afección a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socio-económicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.
 - d) En cualquier caso, las dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para el suelo urbano no consolidado por el Artículo 17.1 de la LOUA, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros, en los términos del apartado 2º del citado Artículo 17, con los límites establecidos en su apartado 5º.
 - e) Justificación del destino público o privado de los diferentes terrenos y edificios.
 - f) Articulación e integración del sistema de elementos comunitarios fundamentales de la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior, con los sistemas generales y escalas establecidos en el Plan General.
 - g) Fundamento y objetivos que aconsejen, a efectos de la gestión urbanística delimitación de unidades de ejecución, así como las razones para el sistema o sistemas de actuación que se propongan.
 - h) Plan de Etapas, con descripción de las obras a realizar y suelos dotacionales a obtener para cada etapa; Plazos, compromisos y garantías de ejecución y para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y para solicitar licencia de edificación; Orden de Prioridades de ejecución de las unidades de ejecución; Determinaciones relativas al mantenimiento y conservación de la urbanización; si contienen reservas de terrenos para viviendas protegidas, plazos para el inicio y terminación de estas viviendas.
 - i) Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de medidas que garanticen la defensa de la población y de las actividades afectadas.
 - j) A efectos del cálculo de los aprovechamientos subjetivos, ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultante de la subzonificación propuesta, con referencia al uso global, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.
6. Si con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, se delimitasen, por el procedimiento legal establecido, Áreas de Gestión Integrada de Reforma Interior, Áreas de Mejora Urbana o Áreas de Protección, podrán redactarse Planes Especiales para garantizar sus objetivos, que se entenderán como expresamente delimitados por este Plan General, siempre que respeten su estructura general.



7. Sera preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio.

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, formulados en desarrollo del P.G.O.U., de Planes Parciales de Ordenación o de Planes Especiales.
2. De acuerdo con el Art. 15 de la LOUA los Estudios de Detalle, respetando los objetivos definidos en este PGOU o en el planeamiento de desarrollo concreto, podrán:
 - a) Si las determinaciones no están establecidas por el planeamiento:
 - Establecer el trazado del viario no estructural.
 - Establecer la ordenación de los volúmenes arquitectónicos.
 - Establecer la localización del suelo dotacional público.
 - b) Si las determinaciones están establecidas en los instrumentos de planeamiento:
 - Fijar y reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario
 - Fijar y reajustar las determinaciones de ordenación de volúmenes y suelo dotacional público.
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 de alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
4. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento y su escala de representación gráfica será de 1/500 como mínimo.
5. Objetivos de calidad acústica. Sera 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 las mismas, 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. Los instrumentos de Gestión pueden ser de dos tipos:
 - a) Instrumentos de gestión sistemática, cuando implican la gestión conjunta de la urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación establecida en una unidad de ejecución. Esta gestión se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación a los que se refiere el Artículo 107 de la Ley 7/2002 y que son los siguientes:
 - Expropiación
 - Cooperación
 - Compensación
 - b) Instrumentos de Gestión Asistemática, cuando no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA, por no implicar una gestión conjunta.

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 el procedimiento previsto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión. Si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de este 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. 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, abonan 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. 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. INSTRUMENTOS GESTIÓN ASISTEMÁTICA

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

1. Tendrán el carácter de gestión asistemática aquellas actuaciones de ejecución del planeamiento, en los que éste no delimite unidades de ejecución y que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación definidos en la sección 2 anterior. En concreto el Plan prevee esta gestión en las parcelas ya edificadas en las Areas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA)
2. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, salvo la edificación. A estos efectos se consideran actuaciones urbanizadoras no integradas, 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 las

previsiones del Artículo 75.2.d de la Ley 7/2002, siempre que dicha mejora, conservación y rehabilitación sean en zonas degradadas de la ciudad consolidada.

3. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación o normalización de fincas.
 - b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el Artículo 139 de la LOUA., que se tramitaran y aprobaran conforme a lo dispuesto en el Artículo 62 de la misma.
 - d) Adquisición por expropiación forzosa.
 - e) Compra o permuta.
 - f) 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 en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 113.1.j) de la LOUA.

Artículo 3.3.7. Ocupación directa(E)

1. 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.
2. 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)

1. 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.

2. 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)

1. 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. Estos convenios podrán ser:
 - a) De planeamiento, cuyo objeto es la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.
 - b) De Gestión, cuyo objeto es la determinación de las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.
2. Los convenios urbanísticos tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y se regirán en cuanto a su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento por los principios de transparencia y publicidad.
3. Con carácter general, todos los convenios urbanísticos deberán al menos identificar a los otorgantes, su ámbito, objeto y plazo de vigencia y, tras su firma, la Administración actuante deberá publicar el acuerdo de aprobación del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicho acuerdo junto con el convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Artículo 3.3.10. Convenios Urbanísticos de Planeamiento(E)

1. Los convenios de planeamiento sólo vincularán a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y oportunidad de concretas soluciones de ordenación, sin que, en ningún caso, vinculen a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.
2. 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.
3. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo. Cuando esta cesión 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. Cuantas otras

aportaciones económicas 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.

4. 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 urbanística competente en los términos previstos en el Artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.
5. 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:
 - 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, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.
 - b) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.
 - c) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.
 - d) Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.
6. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este Artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Artículo 3.3.11. Convenios Urbanísticos de Gestión(E)

1. Los convenios de gestión tienen por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos, alguno de los objetos establecidos para la reparcelación.
2. Estos convenios deberán ser sometidos, antes de su firma, a información pública por un plazo de veinte días mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y, en su caso, en el tablón de anuncios del municipio afectado.



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 Ley 7/2002.
- 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.

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 documentalmente 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, 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 Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. 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.
3. 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 básicos la Ley 1/1999 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
 - 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, modificada por el Decreto 356/2010, de 3 de agosto.
 - 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 LOUA.
 - e) Determinaciones: en ningún caso podrán estar referidas a ordenación, 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.
4. 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.
5. 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, además, los documentos siguientes:
- a) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.
 - c) 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.
 - d) En los Proyectos de urbanización Generales y en los Parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
6. 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
7. 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.
8. 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 apartado 2 del 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 siguientes:
 - a) Obras en los edificios: restauración, reparación y conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y de reforma menor.
 - b) Obras de nueva edificación
2. Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, con la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse individualmente o asociadas entre sí:
 - a) **Obras de restauración:** Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de

consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

- b) **Obras de reparación y conservación:** Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones, cabiendo admitirse excepcionalmente la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales con carácter puntual.
- c) **Obras de consolidación:** Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) **Obras de acondicionamiento:** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable. En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:
 - Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada.
 - Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio requiriendo proyecto técnico en base al tipo y alcance de las obras. Pueden incluir las instalaciones de acondicionamiento de locales que se regulan en la Sección 4ª del presente capítulo para el desarrollo de actividades reguladas por los Reglamentos de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (RAM) y el de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP) y/o el Código Técnico de la Edificación.
 - Acondicionamiento menor: cuando las obras afecten a uno sólo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas. Se considera como obra menor.



- e) **Obras de reestructuración:** Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.
2. Las Obras de nueva edificación pueden ser de alguno de los tipos siguientes:
- a) Obras de reconstrucción, cuyo objeto es la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución, por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.
- c) Obras de nueva planta, que son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación, que son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.
3. **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:
- 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 cumbreras 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 basura.



- j) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos 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 graficarán 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 graficará en el plano de emplazamiento la posición del mismo.
- 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 adecentamiento 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 los mismos.
 - 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 cm² 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 el Artículo. 19 de la LOUA y el Artículo 77 del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.
 - 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 el Artículo 16 de la LOUA.
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 Catalogo 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 adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente.
2. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002 o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los contemplados en el Artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística, exceptuándose de esta norma las actuaciones en que la legislación sectorial aplicable especifique lo contrario, las actuaciones que sean objeto de las órdenes de ejecución a las que se refiere el artículo 158 de la Ley 7/2002, ni los actos de las Administraciones Públicas necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística, y las que estén sujetas a declaración responsable o comunicación, según lo dispuesto en el artículo 169 bis. de la Ley 7/2002, para lo cual el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza Municipal que las especifique.
3. 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 innecesaridad 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 del mismo, 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 impliquen 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.
4. 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.

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.
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 podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal 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. Los municipios 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 el Artículo 22 del reglamento de disciplina urbanística. 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 el Capítulo II del título VI de la Ley 7/2002 (LOUA), modificado por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística Decreto 60/2010, que desarrolla el citado contenido de la Ley en el Capítulo II de su Título I y supletoriamente en la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

8. Sin perjuicio de lo expuesto en el apartado anterior y de conformidad con el Artículo 169 de la Ley 7/2002 y del Artículo 8q) del Reglamento, 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.
 - 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 las mismas.
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 las mismas, 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 LOUA y 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 los mismos, 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 las mismas 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 Consejería 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 contempladas en el artículo 169 bis de la Ley 7/2002, 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 6.3.13. 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, por triplicado 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 6.3.14. 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 Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el Artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el Artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.
2. Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan General respecto del suelo no urbanizable, y sin perjuicio de las determinaciones previstas en la LOUA, se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia municipal, salvo aquellos en cuya legislación sectorial se especifique lo contrario, los siguientes:
 - a) Las obras de construcción de edificaciones, vallas e instalaciones de todas clases de nueva planta siempre que requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes; las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes; las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes; las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios,

cualquiera que sea su uso así como las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

- c) Las obras de instalación de servicios públicos.
- d) Las segregaciones y parcelaciones de toda clase.
- e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con estas Normas y la normativa sectorial aplicable) cuando las obras superen una superficie de 2.500 m² o un volumen superior a 5.000 m³)
- f) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones, salvo aquellas que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.
- g) Los usos de carácter provisional.
- h) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- i) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- j) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- l) Tala o destrucción por otros medios de árboles.
- m) Carteles inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines anunciadores.
- n) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.
- o) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en el medio rural.
- p) Construcciones y adecuaciones del terreno destinado al uso de la hostelería o el esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.
- q) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos o sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.
- r) Construcciones e instalaciones socio-sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.
- s) Actividades extractivas de áridos o piedra, así como mineras, canteras, etc., e instalaciones a su servicio.
- t) Infraestructuras que cumplan los siguientes requisitos:
 - Aquéllas en las que concurren las circunstancias referidas en el Artículo 2.2 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, esto es, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.



- Cuando ocupen una superficie mayor a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del callado de la estación o instalación.
 - Tratándose de instalaciones de nueva construcción, cuando tengan impacto en espacios naturales protegidos.
 - Si no cumplen las condiciones anteriores, la licencia puede sustituirse por una declaración responsable o una comunicación previa a la Administración. Además, la supresión de licencia municipal también incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización.
- u) Instalaciones y tendidos eléctricos y antenas de telecomunicación, a excepción de las siguientes, siempre y cuando no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico y tampoco afecten a la configuración arquitectónica del edificio, es decir, la composición general exterior, la volumetría, el conjunto del sistema estructural o los usos característicos:
- Licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente
 - Licencias que autorizan cambios de titularidad de las actividades comerciales de servicios, incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012 en su Artículo 3.2
 - Licencias para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de Edificación, conforme el Artículo 3.3 de la Ley 12/2012.
- v) Instalaciones de captación de energía solar y eólica.
- w) Vertederos y toda clase de depósitos de residuos, chatarra o desechos.
- x) Obras para la realización de captaciones de agua.
- y) Construcciones destinadas a vivienda aislada vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o similar, apertura de nuevos caminos, no autorizándose los mismos cuando supongan un presunto acceso a parcelaciones ilegales.
3. 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.
4. La tramitación de las licencias referidas a actuaciones de entresaca y talas, que afecten a masas forestales existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de certificación previa de la Consejería competente en la materia y lo será en todos los casos, sin excepción.



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.

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 en el momento oportuno

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 Planes Parciales o Especiales, 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 alguna otra figura de planeamiento.

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

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:

Residencial Colectivo o plurifamiliar:

Residencial vivienda protegida

Terciario, que comprende;

Hotelero:

Comercial:

Almacén Minorista:

Oficinas y Despachos Profesionales:

Usos zoológicos

Ocio - Recreativo turístico

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

Sanitario y/o asistencial:

Socio Cultural

Educativo:

Asociativo y Religioso:

Deportivo:

Comunicaciones (Puertos, estación de autobuses...)

Aparcamiento:

Servicios urbanos/ publicos

Servicios de interés público y social

Espacios Libres

Cementerio

Infraestructuras

Estaciones de Servicio

Artículo 4.1.4. Usos Globales y Usos 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 a cada zona homogénea de suelo urbano y a cada sector de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado se representa en los planos: OE.03.-"ZONAS HOMOGÉNEAS, USOS, EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD GLOBAL EN SUELO URBANO".

A efectos de la calificación de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, se establecen los siguientes usos globales y los pormenorizados, que se expresan integrados en los usos globales que les son propios:

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

Artículo 4.1.5. Regulación de los Usos Fuera de ordenación y Usos fuera de Ordenanza

Se consideran usos fuera de ordenación los que sean incompatibles con los usos dominantes asignados por el planeamiento de desarrollo en cada zona, o en las ordenanzas particulares. También quedan fuera de ordenación aquellos usos 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 para los edificios fuera de ordenación, salvo que se traten de obras que siendo conformes a las ordenanzas aplicables tengan por objeto corregir los niveles de emisión antes mencionados (FU).

Se consideran Usos Fuera de Ordenanza 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.

Artículo 4.1.6.- Condiciones generales para todos los usos

1. En el desarrollo de los usos y actividades permitidas se deberá cumplimentar la siguiente legislación, o la que en su caso este 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.

a.1) Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o



de actividad de aquellos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

a.2) A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y 293/2009 de 7 de Julio para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

b) Código Técnico de la Edificación

b.1) El Código Técnico de la Edificación, CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, según queda establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo del Ministerio de la Vivienda. El CTE da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

b.2) El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan:

- A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.
- A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.
- En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso pormenorizado en edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

c) Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

c.1) La GICA es el marco normativo por el que se regula la prevención, protección, control y corrección de los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos y actividades en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c.2) Las determinaciones de esta Ley serán de aplicación para todas aquellas actividades y usos establecidas en los Anexos de la misma.

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, 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 aplicaran 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.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS USOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. USOS GLOBALES.

Artículo 4.2.1 Definición de los usos globales

Los usos globales se establecen para la definición de usos permitidos y prohibidos en las áreas homogéneas de suelo urbano, así como en los suelos urbanizables. Se distinguen los siguientes usos globales:

- Uso global residencial
- Uso global productivo industrial/ terciario
- Uso global turístico

Artículo 4.2.2 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... incluida uso residencial vivienda protegida.

Artículo 4.2.3. Uso Global Productivo Industrial y terciario

1. Se denomina Uso industrial-productivo 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, loft, viveros de empresas etc.

Artículo 4.2.4. Uso Global Turístico

El uso global turístico comprende las actividades y usos que se enmarcan 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

SECCIÓN 2ª. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 4.2.5.- Vivienda

1. 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.

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) 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 el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

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

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

Artículo 5.6. 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, comedor, cuarto de aseo y un dormitorio.
2. Se podrán también admitir las viviendas sin compartimentación fija, siempre que la superficie útil sea superior a la mínima.
3. Vivienda mínima es aquella cuya superficie útil será superior a 35 m² no incluyéndose en el cómputo terrazas, balcones, miradores o tendederos.
4. Tendedero: Salvo si existiese habilitado en el edificio un espacio destinado a tendedero común, toda vivienda estará dotada de una zona cubierta y 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.

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 pertenecientes a una vivienda unifamiliar y 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 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. En las cocinas se podrá admitir como mínimo una altura libre de doscientos veinte centímetros.

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 4.2.6 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 y conventos. Las residencias de mayores, debido a su carácter social podrán 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.

Artículo 4.2.7 Uso industrial Primera Categoría- Talleres

Son aquellas industrias que pueden ser compatibles con los alojamientos. Se distinguen las siguientes:

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.
2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:
 - 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 100 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. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la legislación sectorial vigente en la materia.
 - c) 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.
 - d) Garajes y talleres. Garajes privados y públicos para turismos y motocicletas, 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.

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.

Artículo 4.2.8 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. 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.

Talleres. Los talleres que no estén incluidos en la 1ª Categoría sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

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 4.2.9 Uso industrial Tercera Categoría

Pertenecen 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:

- a) Mediana y gran industria. Incompatible con la zonificación residencial en razón de la contaminación acústica y vertidos que produce, ocasionando molestias a la población debido a la intensidad de los mismos. Estos usos sólo se admitirán en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.
- b) Almacenes al por mayor. Los almacenes en régimen mayorista de mercancías para su distribución se consideran también incompatibles con la zonificación residencial en razón al tráfico



de camiones de gran tonelaje que genera. Este uso sólo se admitirá en polígonos industriales delimitados a tal efecto.

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 4.2.10 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 con localización obligada en Polígonos, 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. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igual que en el anterior, sólo se admite en polígono industrial específico para uso agroindustrial o ganadero y en el 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 4.2.11 Condiciones generales del uso industria

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

1.. Respecto a las condiciones generales de uso actividades productivas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- 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 e 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

4. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

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. Sera preceptiva la aplicación del Régimen de Zonificación Acústica General del Municipio.

Artículo 4.2.12. 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 instalaciones de suministro:

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 particulares 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.

Unidades de suministro:

Emplazamiento: Las unidades de suministro se podrán ubicar:

En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.

En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

Parcela mínima: Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 350 m².

Edificabilidad: En las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a 200 m² y una superficie máxima cubierta y cerrada de 50 m².

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 la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

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 4.2.13.- 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 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.

Artículo 4.2.14 Uso Educativo

Comprende las actividades de carácter docente, 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.

Artículo 4.2.15 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 4.2.16 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.

Artículo 4.2.17 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.

Artículo 4.2.18 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.

Artículo 4.2.19 Uso Ocio Recreativo

Está constituido por actividades destinadas al entretenimiento y deporte (Salones Recreativos, Bingos, Billares, Boleras, 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, recogido en Escritura Pública.



Artículo 4.2.20 Uso Ocio Espectáculo

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

Artículo 4.2.21 Uso Sanitario y/o Asistencial

Comprende la asistencia y prestación de servicios tanto preventivos como curativos y de cuidado personal. La consulta 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.

Artículo 4.2.22 Uso Cultural

Agrupar a las actividades destinadas a la creación, desarrollo conservación y transmisión del arte y el conocimiento. Este uso es compatible con el residencial en todas sus formas, siempre que en su desarrollo no intervengan actividades 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.

Artículo 4.2.23 Uso Asociativo y Religioso

Engloba a actividades de carácter cívico, socio-cultural y religioso. 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.

Artículo 4.2.24 Uso Deportivo

Es el uso relacionado con la práctica, enseñanza y exhibición de actividades ligadas con el deporte y la cultura física.

Artículo 4.2.25 Servicios de Interés Público y Social.

Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal), así como todos aquellos recogidos en la legislación y reglamentación urbanística vigente.

Artículo 4.2.26 Uso de Espacios Libres

Son aquellos usos destinados al esparcimiento de la población, que pueden ser de carácter público o privado, tales como parques, jardines, plazas, etc. La regulación de usos se complementa con el apartado específico para el uso dotacional.

Artículo 4.2.27 Uso de Servicios urbanos

Corresponde a 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), 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 recintos de exposiciones, tanatorios etc.

Artículo 4.2.28 Uso Cementerio

Uso destinado al enterramiento, así como a sus actividades complementarias. Su ubicación se permite exclusivamente en aquel lugar reservado por este Plan General para dicho uso.

Artículo 4.2.29 Uso zoológico.

Corresponde a las instalaciones destinadas al cuidado y salva y custodia de animales, tales como sociedades protectoras de animales, perreras o similares. Las clínicas veterinarias, estando incluidas en el uso pormenorizado sanitario y/o asistencial definido en este Plan, son compatibles con este uso.

Artículo 4.2.30 Uso Aparcamiento

1. Se refiere al uso aparcamiento que se ubica fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente al estacionamiento de vehículos.
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 se admiten edificaciones destinadas exclusivamente a este fin o bien en diversas plantas, 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.



Artículo 4.2.31 Uso ocio recreativo turístico

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

Artículo 4.2.32 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 edificables 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 3. USO DOTACIONAL

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES DEL USO DOTACIONAL

Artículo 4.3.1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, 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 4.3.2. 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: Destinados al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o pavimentación como lugares de paseo y relación, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados.

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.

Equipamiento: Se trata de dotaciones destinadas a proveer a la ciudad de servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios:

SIPS: 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), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios etc. Y en general todos los servicios de interés público y social no incluidos en otras categorías.

Servicios de la administración pública: 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.

Artículo 4.3.3. 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 sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

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.

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.3.4. Categorías del uso dotacional espacios libres

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.

Parque urbano o espacios libres de Sistema General: Con un ámbito de influencia a nivel ciudad.

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.

Artículo 4.3.5. Alcance de la calificación de espacio libre y compatibilidad de usos



Toda disminución de la superficie de espacios libres constituye modificación de Plan General.

Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

Se podrán autorizar Edificaciones para el mantenimiento y puesta en valor de las zonas verdes en instalaciones provisionales y permanentes.

Con carácter general se permite la compatibilidad de usos otros dotacionales 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 sobre rasante con carácter permanente por usos compatibles de cualquier clase será del 10%.

Para instalaciones de carácter provisional abiertas al público tipo ferias, mercadillos, exposiciones, espectáculos deportivos,no existe limitación de superficie.

2. La máxima superficie a ocupar bajo rasante para uso garaje aparcamiento será del 10% y siempre la cara superior del forjado se situará a 0,80 cm bajo la rasante del terreno y admitirá tratamiento ajardinado en su cubierta.

3. 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 atendiendo a la exigencia funcional de la edificación

Artículo 4.3.6. 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 4.3.7. 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 3. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DEPORTIVO

Artículo 4.3.8. 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 la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan.

Artículo 4.3.9. 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 encionadas 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 zonas verdes.

Con carácter general se permite la compatibilidad de usos otros dotacionales y de ocio 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 cualquier clase será del 10%.

2. La máxima superficie a ocupar bajo rasante para uso garaje aparcamiento será del 100%.

3. Se permite una edificabilidad máxima a distribuir entre todos los usos compatibles que se implanten del 0.02 m²/m²s

SECCIÓN 4. CONDICIONES PARTICULARES DE OTROS USOS DOTACIONALES

Artículo 4.3.10. Categorías de uso dotacional o equipamiento

Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.



Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

Bienestar social: actividades destinadas a promover y posibilitar el bienestar social y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia, infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, las actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad.

Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

Artículo 4.3.11. Alcance de la calificación de equipamiento

En parcelas calificadas de Equipamiento privado, tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

Artículo 4.3.12. Regulación de las parcelas calificadas con uso Equipamiento

Las parcelas calificadas de Equipamiento, se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso, se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en estas Normas Urbanísticas con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

Parcela mínima. En parcelas calificadas de Equipamiento público o Equipamiento privado en planeamientos de desarrollo serán las que establecen el Reglamento de Planeamiento. En parcelas calificadas de Equipamiento en el propio Plan, serán las que figuran en el mismo.

Altura de pisos. La altura libre mínima de pisos, entre el suelo y el techo será de 3,00 m, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos o requiera por cuestiones técnicas otra altura libre, en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

Artículo 4.3.13. Categorías del uso dotacional servicios públicos

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

Servicio de correos

Justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida a edificaciones para juzgados.

Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación a la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos, siendo de exclusiva titularidad pública.

Servicios funerarios:

Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro. Esta categoría está incluida en la calificación de éste Plan como Sistema Técnico.

Otros servicios públicos

Artículo 4.3.14. Alcance de la calificación de servicios públicos

Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:

Servicio básico: Se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parque de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.

Servicio singular: Como implantaciones estratégicas destacan: mercado central, recinto ferial y otros servicios semejantes.

En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes normas «Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin.

Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.



Artículo 4.3.15. Condiciones particulares de los servicios públicos

Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos y abastecimiento alimentario se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento.

Artículo 4.3.16. Definición y alcance del uso dotacional administración pública

Servicios de la Administración Pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo, se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional.

En las parcelas calificadas de Social para Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos salvo las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Para el supuesto de la sustitución de una dotación de Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma. Para dicha sustitución, se requerirá un convenio previo suscrito por la Administración Actuante y el Ayuntamiento en que se establezca, si fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se ha de desarrollar la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones. Si el convenio declarase la innecesidad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.

En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente, se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública.

Artículo 4.3.17. Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública

Condiciones de la edificación: Se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico.

Condiciones de uso: Serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

En las parcelas calificadas de Administración pública, podrán implantarse los usos de servicio público, equipamiento, deportivo, zona verde y servicios infraestructurales. Queda excluido como uso alternativo y del régimen de compatibilidad de éste, el uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

SECCIÓN 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS

Artículo 4.3.18. Definición y Clases de 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.

Telefonía.

Residuos sólidos.

Otros servicios infraestructurales.

Artículo 4.3.19. Compatibilidad de usos

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las «condiciones generales de los usos compatibles» del presente Título.

Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Título Séptimo, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

Artículo 4.3.20. Regulación

Las condiciones fijadas serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.



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 las condiciones de la norma zonal 5, grado 3.º

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.

En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, 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 4.3.21. Condiciones de desarrollo

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. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que este conlleva.

Artículo 4.3.22. Condiciones de ejecución

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 4.3.23. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua

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 4.3.24. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas



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 4.3.25. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica

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.

En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, 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

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 las mismas 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 señalasen.

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 4.3.26. Condiciones particulares de la red de gas

A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el plano general de Estructura de la 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 4.3.27. Condiciones particulares para la red de telefonía

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, 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 4.3.28. Condiciones particulares para los residuos sólidos

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 4.3.29. 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 DECIMOQUINTA CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL COMUNICACIONES

Artículo 4.3.30. Aplicación de las condiciones del uso Vías públicas

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 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 de un Plan Especial 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 4.3.31. Definición y clasificación de las Vías públicas

Se define como uso dotacional para la vía pública, el de los espacios de dominio y uso público, destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

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

Vía de ordenación: Aquella que tiene un marcado carácter de desarrollo de los Suelos Sectorizados.

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 a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, 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 previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible 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 4.3.32. 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, así como el uso dotacional para el transporte.

Asimismo, se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.

En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en las presentes normas.

Artículo 4.3.33. 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 así como los criterios establecidos en la memoria de ordenación y planimetría de este Plan General.



CAPÍTULO 8. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.8.1. Clases de dotaciones

La red de dotaciones de este 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 alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.

Las dotaciones pueden ser públicas o privadas, distinguiéndose entre locales y de Sistema General en función del alcance de su influencia y capacidad de llamada.

Artículo 4.8.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales

El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana de la ciudad definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan y los usos específicos a los que se destine, ya sean de carácter dotacional o viario a escala de ciudad.

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 la misma.

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.

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

SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.8.3. Definición y Clases

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 destinodotacional público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional, por formar parte de la estructura general y orgánica del territorio, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo conforme al modelo de ordenación adoptado por el Plan.

El Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de Sistemas Generales:

Sistema General de Comunicaciones (SGC-), distinguiendo:

SGC-E: Estaciones

SGC-P: Puertos

SGC-V: Red Viaria

Sistema General de Espacios Libres (SGP- y SGL):

SGP-UP: Parque Urbano

SGP-S:

Parque Suburbano

SGP-UD: Parque Urbano Deportivo

SGP-S: Parque Suburbano Deportivo

Sistema General de Equipamientos (SGE-):

SGE-A: Asistencial

SGE-S: Sanitario

SGE-D: Docente

SGE-SC: Socio-cultural

SGE-AP: Administrativo

SGE-C: Comercial

SGE-SP: Servicios Públicos

SGE-DP: Deportivo

SGE-R: Reserva

Sistema General de Infraestructuras (SGI-)

Saneamiento de Aguas Fecales y el de Pluviales

Electricidad

Abastecimiento

Sistema General de Protección del Litoral (SGL), con las zonas sometidas a protección del litoral.

Artículo 4.8.4. 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 el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, 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 LOUA.

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 LOUA. Quedan excluidos de tal adscripción los suelos que, habiéndose calificado como Sistema General, formen parte del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre, cuya clasificación es la de Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

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

Las 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 de Interés Municipal se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

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 4.8.5. 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 LOUA, 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 los mismos 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 las mismas del Sistema General Viarío, incluidos o adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente Plan General.

La urbanización de Parques Urbanos 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 se producirá:

En el sistema de compensación, en la forma e importe que por los Planes Especiales de Infraestructuras Básicas y Equipamientos se determine.

En el sistema de cooperación, conforme establezca el Ayuntamiento, salvo si las correspondientes obras han sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.



En el sistema de expropiación, conforme establezca el Ayuntamiento, salvo si las correspondientes obras han sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

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.

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 otros sistemas generales distintos 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 4.8.6. Composición y Regulación del Sistema General de Comunicaciones y Transportes

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, instalaciones, construcciones e infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de personas, vehículos y mercancías, abarcando la red viaria principal, el sistema portuario y los centros de transportes, , estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y áreas de acceso a las mismas y todas aquellas vinculadas, como estaciones de autobuses, puerto, y otras instalaciones análogas.

El Sistema General de Comunicaciones comprende los siguientes sistemas:

Red Viaria (SGV)

Sistema Portuario (SGC-P)

Estaciones (SGC-E)

Artículo 4.8.7. Sistema General de Red Viaria

La Red Viaria está constituida por el suelo, instalaciones, construcciones e infraestructuras destinadas a permitir el desplazamiento de personas, vehículos y mercancías, abarcando la red viaria principal, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de la citada red viaria principal.

La Red Viaria del presente Plan General está integrado por:

Vías de interés territorial (Conexiones exteriores, y conexiones metropolitanas), que se denominan Vías Estructurantes, a escala de ciudad.

Vías urbanas de interés municipal (Red urbana de primer orden), denominadas Viales de Ordenación, para los nuevos desarrollos de las áreas.

Las vías de interés territorial son los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Está formada por las conexiones exteriores y las conexiones metropolitanas. Las vías urbanas de interés municipal son los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General, que constituye el “viario medio”, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación urbana, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos. Está integrada por los viales urbanos de ordenación de dichas áreas y viales básicos de las zonas consolidadas.

Artículo 4.8.8. Sistema General de Puertos

El Puerto 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 al servicio de la funcionalidad del transporte marítimo de mercancías y personas.

Este Subsistema se regulará por lo establecido en la normativa nacional de Puertos del Estado.

Artículo 4.8.9. Sistema General de Estaciones

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.

Artículo 4.8.10. Composición y Regulación del Sistema General de Espacios Libres

El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de



las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad; todo ello mediante una posición estratégica que les permita conformar la estructura de la ciudad garantizando la continuidad espacial de todos ellos y las adecuadas accesibilidades.

Artículo 4.8.11. Composición del Sistema General de Equipamientos (SGE)

El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

Artículo 4.8.12. Composición del Sistema General de Infraestructuras

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, y otras infraestructuras, y que se señalan en los Planos de Ordenación Estructural y en los de Ordenación General.

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

Las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Las infraestructuras de electricidad.

Otras infraestructuras: Telecomunicaciones

En desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento podrá formular y aprobar Planes Especiales para determinar las soluciones concretas de los sistemas de infraestructuras que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas y establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

La alteración funcional de redes o instalaciones existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, aun cuando supongan cambios en los trazados o en suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el Plan y el planeamiento que lo desarrolle

Artículo 4.8.13. Abastecimiento y Saneamiento

Forman parte de estos Sistemas Generales los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución

principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de aguas usadas y pluviales, señaladas como tales por el planeamiento o determinadas en proyectos aprobados de urbanización u obras públicas.

Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras ni a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de estas Infraestructuras.

Artículo 4.8.14. Electricidad

Forman parte de este Sistema General de Infraestructuras los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a la subestación de transformación alta/media y media/alta, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento.

Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras ni a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales para los que no esté definida su ordenación pormenorizada. Tampoco podrán discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras de este Sistema General no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público. En suelo no urbanizable discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones de este Sistema General de Infraestructuras

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos no son adecuadas para el orden urbanístico o puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística o producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.



SECCION 7. SISTEMAS LOCALES

Artículo 4.8.15. Definición y Clases

Los sistemas locales están constituidos por los equipamientos, espacios libres y viales que complementan la estructura general y orgánica desde un ámbito local, ya que su ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad, no formando parte de los respectivos sistemas generales. Deberán ubicarse en lugares estratégicos de la ordenación para definir su estructura y garantizar sus accesibilidades.

Son Sistemas Locales:

El Sistema local de Espacios Libres está compuesto por los espacios de uso y dominio públicos no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo, limitándose su ámbito funcional y de servicio principalmente a una determinada área de la ciudad, cuya población es la que los utiliza principalmente para su esparcimiento, reposo y recreo.

El Sistema local viario está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías, abarcando la red viaria cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad.

El Sistema local de Equipamientos está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos de una determinada área de la ciudad

Sistemas Técnicos: son las infraestructuras de los servicios urbanos, como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, distribución de energía eléctrica y gas, telecomunicaciones, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de nuevos elementos (como redes de saneamiento, aguas pluviales, agua potable, agua reciclada, transporte de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas, depósitos, estaciones de bombeo, y distribución de energía y combustibles y otros análogos).

Artículo 4.8.16. Regulación de los Sistemas Locales

La regulación de la titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Locales será la que determina la Ley 7/2002.

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 cuanto a los Sistemas Técnicos, queda expresamente prohibido su uso para la producción de energía eléctrica, salvo en aquellos tipos de generación que no utilizan la combustión. 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.



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 Ley 7/2002, 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. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen, y en su caso, de los Estudios de Detalle, en base a las ordenaciones establecidas en los Planos correspondientes del Plan General.
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) en un Área de Reforma Interior, Área de Incremento de Aprovechamiento o Sector.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia 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.
5. 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.

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 telefonía y 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 aprobación de los Proyectos de Urbanización (P)

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. El procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.
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. A tal efecto el promotor aportará el

informe de la administración correspondiente. En caso contrario el proyecto será tramitado por el Ayuntamiento, y no será aprobado hasta no disponer del informe favorable.

3. Las modificaciones de un proyecto de urbanización se tramitarán con el mismo procedimiento anteriormente fijado, 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.

2. 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.

4. 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 las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

5. 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.

6. El Plan de Obras contendrá el programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo. Será de carácter indicativo.

7. 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.

8. 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.



9. 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 los mismos, 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 las mismas, 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 las mismas.
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 éste 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.

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.

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 Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2. En todo caso, las Ordenanzas Municipales respetaran 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:



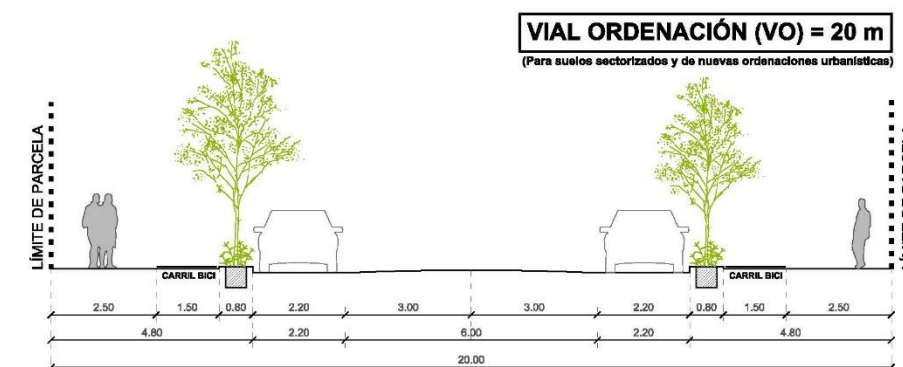
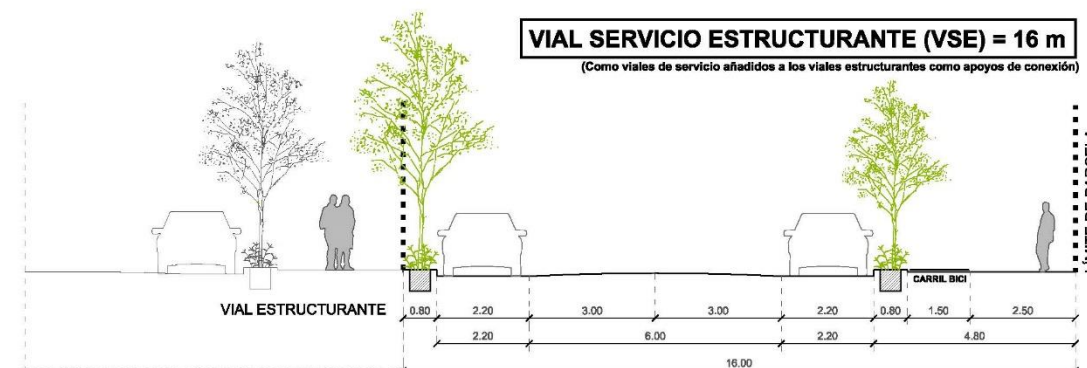
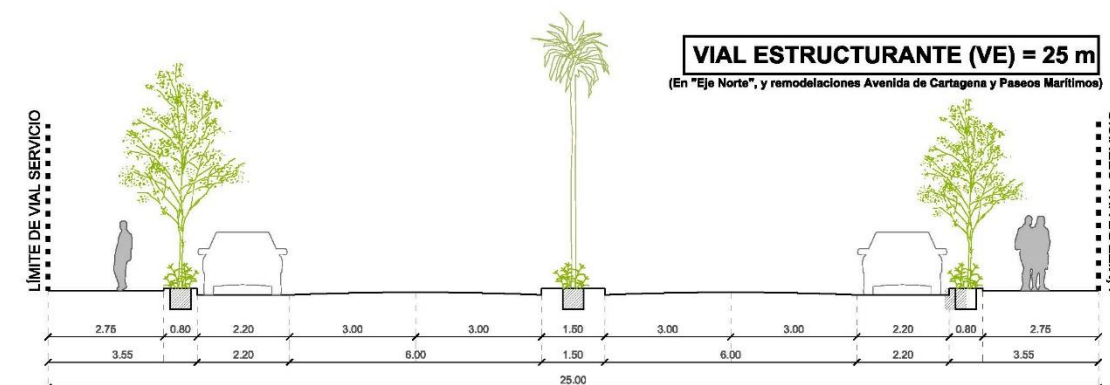
- Ordenar los espacios no edificados, como identificación medioambiental del lugar, integrando las formas de lo natural y lo artificial, vegetación, ecosistemas, arboricultura, conos visuales..., dentro de un proyecto global de unidades paisajísticas.
- Prevenir y solucionar los efectos significativos sobre el drenaje natural, en especial, los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.
- Evitar los efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
- 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.
- Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos integrados en un proyecto unitario de equilibrio climático y medioambiental.
- Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica, identificando proyectualmente su colocación y efecto.
- 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)

- 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.
- Vías de Ordenación:** son las que conforman el desarrollo de los Suelos Urbanizables Sectorizados y nuevas ordenaciones urbanísticas.
- 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.
- Servicios arroyos Zabal:** Son viales en ambas márgenes de los arroyos de uso compartido entre vehículos y peatones con preferencia para estos últimos.

"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 las mismas. 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, arcenes, 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 señalizarán 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 plantar 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 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.

SECCIÓN 1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Artículo 5.3.2. Características básicas de la red de abastecimiento de aguapotable(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 o bien desde pozos.
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.

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 se a 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.”

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 complementario 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 aguaspluviales 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 discurren por el ámbito de actuación.
 - b) Aquellas líneas de tensión nominal igual o superior a 66 kv. que discurren 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 discurren 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.

Artículo 5.3.14. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras (P)

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre de una carretera, lo hará a una distancia mínima de diez (10) metros de la arista exterior de calzada en el caso de que la vía sea principal y a siete (7) metros caso de que se trate de un camino o carretera secundaria.



TÍTULO VI.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 6.1.1. Aplicación de las Normas Generales de Edificación

Las presentes normas serán de aplicación al Suelo Urbano, constituido por los terrenos en los que concurren las circunstancias establecidas en el artículo 45 de la Ley 7/2002 y han sido incluidos en esta clase y delimitados en el presente Plan General.

Las presentes determinaciones son de carácter general, teniendo que cumplirse además las de carácter específico, así como las fichas reguladoras correspondientes de cada zona.

Artículo 6.1.2. Tipos de obra de edificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

Obras de conservación

Obras de reforma

Obras de demolición

Obras de nueva edificación

1. Las Obras de conservación pueden ser de tres tipos:

Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

2. Las Obras de reforma consisten en hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio, pero manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente.

3. Las Obras de demolición, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

4. Las Obras de nueva edificación: suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Pueden ser de los siguientes tipos:

Obras de reconstrucción: que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

Obras de sustitución: mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la superficie construida original, de una de las formas siguientes:

Por Adición de una o más plantas sobre las existentes.

Por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

Por ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres del solar, cuando así lo permita la correspondiente ordenanza de zona.

Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 6.1.3. Ejecución de las obras de edificación

1. El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística y la Ley 7/2002, junto con las normas sobre licencias urbanísticas del presente Plan General.
2. La ejecución de las obras podrá llevarse a efecto bien mediante la redacción de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan las condiciones de solar y no estén afectadas por ninguna figura de planeamiento o mediante Estudios de Detalle según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA.
3. Las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución se desarrollarán según lo establecido en dichas unidades, para un reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyecto de reparcelación si fuera necesario.
4. Las parcelas que no reúnan la condición de solar requerirán la previa redacción, aprobación y realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

Artículo 6.1.4. Sistemas de Actuación y Cesiones obligatorias

1. La actuación en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación resuelto dentro de la propia actuación. Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o entidad actuante lo determinará de oficio o a instancia de particulares, justificándolo según las circunstancias que concurren en cada caso, conforme a lo establecido en el Reglamento de Gestión.
2. Los propietarios de suelo urbano afectados por unidades de ejecución están obligados a ceder gratuitamente en favor del municipio los terrenos cuya titularidad se establezca que deba ser



pública destinada a viales, parques y jardines, zonas deportivas o de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios. Además, deberán ceder el Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya la Unidad De Ejecución que establezca la legislación.

3. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.
4. En el caso de que el Plan General establezca una alineación que afecte al aprovechamiento lucrativo de una parcela en el suelo urbano consolidado, la parte de suelo afectada deberá cederse al Ayuntamiento en el momento de la solicitud de licencia de demolición o nueva edificación. El aprovechamiento correspondiente a la parte de suelo incluida en viario público se materializará en una planta ático retranqueada. En caso de que la materialización de una edificación en la parcela resultante no fuese viable, el Ayuntamiento deberá expropiar la parcela completa, la cual seguirá manteniendo la calificación establecida en el Plan. Esta parcela pasará a formar parte del Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento, y podrá ser vendida a los propietarios colindantes para aumentar la superficie total de sus parcelas en la parte no correspondiente a la superficie afectada por el vial.

Artículo 6.1.5. Procedimiento de Declaración de ruina

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en alguno de los siguientes casos:
2. Cuando se produzca Ruina Técnica: cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver, a una construcción o edificación en situación de manifiesto deterioro, la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002
3. Cuando se produzca Ruina Económica: cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. Cuando se produzca la Ruina Inminente: cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio

protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, en cuyo caso el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo cuyos costos se cargarán a la propiedad del edificio. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

5. Antes de declarar la ruina de una edificación, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
6. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.
7. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio a instancia de cualquier interesado, considerándose como tal a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción. También podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos. Para presentar la denuncia se deberá aportar:
8. Escrito de iniciación del procedimiento con los datos de identificación relativos al inmueble, motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
9. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.
10. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.



11. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.
12. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.
13. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.
14. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
15. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. No cabrá la apreciación de incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, o cuando el propietario haya cumplido con el mantenimiento y uso del inmueble.
16. Constituirá al propietario en las obligaciones de:
17. Proceder a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación con algún tipo de protección que haga improcedente la demolición.
18. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.
19. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

Artículo 6.1.6. Vallados

1. Para conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas urbanas de edificación aislada y retranqueada se establece la siguiente norma de aplicación en todo el ámbito del suelo urbano.
2. El vallado del frente de las parcelas edificadas tendrá una altura máxima de 2,50 metros debiendo ser de fábrica opaca hasta una altura máxima de 1,00 metros. El resto de la altura de la valla deberá terminarse de celosía, rejas o cualquier otro cerramiento transparente.
3. El vallado de los solares sea cual fuere su tipo de ordenación deberá cumplir la Ordenanza Reguladora aprobada por el Ayuntamiento, en caso de no existir deberá efectuarse con fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en blanco al exterior con una altura máxima de 2,50 metros
4. En ambos casos los vallados deberán colocarse en la alineación de la parcela cuando el vial se halle urbanizado.

Artículo 6.1.7. Ordenanzas de edificación

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente Título constituyen las Ordenanzas de la Edificación previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 6.2.1. Terreno natural

Terreno Natural, a los efectos de aplicación de estas ordenanzas es el terreno:

1. Que no ha sufrido alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él. En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado tomando referencias existentes sobre las calles superior y/o inferior, o en su caso, sobre las rasantes de los viales proyectados.
2. Que ha resultado del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados o autorizaciones y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.
3. En ningún caso se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más de 1,50 m. por encima o 2,20 m. por debajo, del terreno natural. Las plataformas de nivelación junto a los linderos no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 por debajo de la cota natural. Las plataformas interiores que se creen para la ubicación de la edificación tendrán las mismas limitaciones con respecto al terreno natural. Los muros de nivelación de tierras en los linderos no alcanzaran en ningún punto, una altura superior a 1,50 m. por encima de la cota natural del lindero ni 2,20 metros por debajo de la cota natural del terreno.



Los muros interiores de contención no podrán rebasar en la parte vista, una altura de 2,70 metros.

Artículo 6.2.2. Parcela y Solar

1. Parcela es la porción de Suelo urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. Sirve de referencia a la intensidad de la edificación y número de viviendas y asegura la unidad mínima de edificación. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:
2. La consideración de parcelación urbanística se regula según el art. 66 de la LOUA.
3. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
4. Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas características formales de la misma, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo que se especifique expresamente lo contrario.
5. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el 67 del Texto Refundido de la LOUA.
6. El régimen de parcelación urbanística será el establecido en el art.68 de la LOUA y estas normas.
7. Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos según las distintas ordenanzas se encontrasen en período de tramitación de proyectos, o estén adquiridas por escritura pública o inscritas en el registro de propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., o no pudieran ampliarse por estar edificado su entorno con un mínimo absoluto de 30 m²
8. Solar es la parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la Ley del Suelo y en estas Normas para ser edificada de forma inmediata, según los plazos establecidos por las mismas y previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por los servicios de Urbanismo Municipales.

Artículo 6.2.3. Techo edificable

El Techo edificable es la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, incluyendo los sótanos en los casos que computen según estas normas, con los porcentajes que se indican en los siguientes apartados, como norma general, salvo que las condiciones particulares de zona o Plan Parcial aprobado establezcan otro criterio.

1. Computan en el 100% como techo edificable:

Las superficies cubiertas cerradas.

Terrazas no voladas.

Cuerpos salientes cerrados.

Terrazas y porches cubiertos y cerrados dos o más lados. Las separaciones entre terrazas y porches con petos, jardineras, elementos acristalados o similares que no cierren la totalidad del lado donde se ubican, se entenderá otorga la consideración de abierto a efectos de la aplicación de esta ordenanza.

Galerías de acceso a viviendas cerradas por dos o más lados.

Proyección de las escaleras cerradas por cada planta.

Edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y edificaciones existentes que se mantengan.

Castilletes de acceso a cubierta.

2. Computan en un 50% como techo edificable:

Los cuerpos salientes abiertos.

Terrazas y porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados.

Las galerías de acceso a viviendas que sean cubiertas y abiertas por tres lados

Proyección de las escaleras abiertas al exterior sin cerramiento de más de una planta

No computan como techo edificable:

Las terrazas, porches cuerpos salientes y galerías descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).

Las superficies de los soportales exteriores de las viviendas que se proyectan para cualificar dichos espacios por encima de un ancho mínimo de 1,5m.

Los aparcamientos que no siendo obligatorios se sitúen en plantas diáfanas no cerradas.

Los accesos públicos bajo pórticos abiertos.

Las plantas diáfanas, entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de tres metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

3. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 6.2.4. Índice de Edificabilidad

Se define como Índice de edificabilidad bruta el límite máximo de edificabilidad aplicado al total de la zona de actuación o sector del planeamiento expresado en m² techo/ m² suelo.



Se define como Índice de edificabilidad neto el límite máximo de edificabilidad para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m² techo/ m² suelo.

Artículo 6.2.5. Ocupación de parcela

1. La Ocupación de parcela es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas o sótanos no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar el índice máximo de ocupación de sótanos, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos y se respete la separación a linderos públicos y privados.
2. Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos (Incluidas las piscinas)
3. Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas mediante el correspondiente documento urbanístico, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados o separaciones entre edificaciones.

Artículo 6.2.6. Alineaciones, Línea de Fachada y Ancho de vial

Las alineaciones son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

Alineaciones a vial: son las líneas que fijan el límite de los viales con otros usos.

Alineación de la edificación: son las líneas que señalan el límite de la edificación, que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

La línea de fachada es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

El Ancho de vial es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

Artículo 6.2.7. Altura reguladora máxima y número de plantas

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente. En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB: < 4,80 metros

PB + 1: < 7,80 metros

PB + 2: < 10,80 metros

PB + 3: < 13,80 metros

PB + 4: < 16,80 metros

PB + 5: < 19,80 metros

PB + 6: < 22,80 metros

PB + 7: < 25,80 metros

PB + 8: < 28,80 metros

En la planta baja se considera incluida la parte de semisótano que pudiera sobresalir del terreno o sobre los planos de rasante.

Artículo 6.2.8. Criterios de medición de alturas y de establecimiento de la cota de referencia

A. La altura del edificio se medirá desde la cota de referencia (rasante de vial) hasta la cara inferior del último forjado. Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán:

1. Castillete de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 3,00 metros medido a cara inferior del forjado. La superficie máxima del castillete será el recorrido de la escalera diseñada según proyecto que se ejecute más cinco metros de superficie útil para cada núcleo de escaleras. En el caso de existir castillete de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación en normativa específica. En los edificios de carácter plurifamiliar se permitirá al acceso que recoja la escalera común las condiciones expuestas y los accesos privativos desde cada vivienda de la última planta a la cubierta que sólo podrán contener el recorrido de la escalera.
2. Cubierta inclinada del edificio con pendiente inferior al 50% y cuyo arranque se produzca obligatoriamente en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. No se admitirá sobreelevar el plano inclinado resultante de la cubierta así conformada con petos o elementos constructivos sobre el último forjado. La altura máxima de la cumbrera será de 3,30 m contados a partir de altura reguladora.
3. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,50 m si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,50 m. de altura máxima.
4. Elementos decorativos y elementos técnicos de instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación. No se admitirán dependencias o RITI en cubierta, debiendo preverlos en la planta inferior, salvo exigencias de la normativa específica. Todos estos elementos estarán inscritos dentro del plano de 45º de



inclinación trazado desde la altura reguladora o último forjado del edificio, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela.

5. Como criterio general, se tomará como cota de referencia para medir la altura el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el terreno natural. En el caso de edificaciones alineadas a vial, la altura se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada estableciéndose para estos tramos una longitud máxima de 10 metros. A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno

B. Planta sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1.50 m.(cara inferior forjado planta baja) sobre la cota de referencia de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Si el techo (Cara inferior del forjado planta baja) sobrepasa 1.50 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P. Baja.
2. La altura libre de sótano no será inferior a 2.20 m. libre de instalaciones en toda zona o sector.
3. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.
4. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, solo en el caso y con el límite expresado en el artículo Ocupación de Parcela.
5. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso residencial ni hotelero. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares.

C. Planta Baja es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. Se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. La planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia del edificio a más de 1,50 metros (Cara inferior del forjado) ni 0,75 metros por debajo.
2. Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. Baja de 3,50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50 metros para uso de vivienda. En cualquier caso la altura máxima de la planta baja será de 4,80 metros(Medidos a cara inferior del forjado de planta primera)

D. Se considera Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja. Se tendrán en cuenta las siguientes normas:

1. Su altura libre mínima será de 2,50 metros para toda la zona o sector.

2. Las plantas diáfanas abiertas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 metros no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable en edificios a partir de 8 plantas de altura.

E. Planta ático: En todas las tipologías donde se permita la realización de áticos, deberán cumplirse las siguientes normas:

1. Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 3,00m o la limitación establecida en la ordenanza específica, con respecto a la fachada o alineación de planta baja. Únicamente se podrá alinear la Planta Ático a fachada en las escaleras y ascensores. En estos 3,00 m de retranqueo no se admiten escaleras metálicas, de obra o cualquier otro elemento fijo o anclado a obra. Tampoco se admite prolongar los elementos estructurales en este retranqueo, admitiéndose las pérgolas no estructurales y toldos.
2. Mediante cubiertas inclinadas que, arrancando desde el alero o cornisa de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, formen un ángulo con dicho forjado no mayor a 30º y su cumbrera no sobrepasen la altura de 3,30 metros sobre el plano superior del forjado de la última planta. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas. No se admiten las mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado formado por la cubierta con arreglo a los criterios antes expuestos.
3. Los petos de separación entre cubiertas o terrazas medianeras conformadas por el retranqueo de las plantas áticos serán de elemento opaco y 1,50 m de altura máxima.

F. Salvo que la ordenanza particular defina otras condiciones, para solares en esquina afectados por alturas diferentes en cada fachada, la altura mayor podrá prolongarse hasta 12 metros (sin sobrepasar el plano vertical trazado paralelamente a la medianera y a 3 metros de ésta), contados desde la esquina. El paramento resultante de la diferencia de alturas deberá tener tratamiento de fachada salvando las limitaciones establecidas en el código civil respecto a las servidumbres de luces y vistas. La diferencia de alturas entre dos calles en esquina deberá resolverse exclusivamente en la parcela de esquina.

G. Para solares con frente a dos calles paralelas se tratará el solar como si fueran dos diferentes, determinados por la línea que une los puntos medios de los linderos laterales.

.

Artículo 6.2.9. Medianería

Pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, estas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.



Artículo 6.2.10. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

El espacio libre interior de la manzana es el espacio no ocupado por edificación cuyo límite resulta al aplicar la ordenanza de patios de manzana, ocupación máxima o profundidad edificable máximo.

Artículo 6.2.1. Profundidad edificable y Retranqueos

1. La Profundidad Edificable es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior, excluidos los cuerpos salientes de la misma.
2. Retranqueo es la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos o soportables.
3. En las zonas o sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando sopórtales. En estos casos, las Ordenanzas específicas de cada zona o sector fijarán la distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal que será como mínimo de 2 metros y la altura libre no será inferior a 3,50 m. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 6.2.13. Cuerpos Salientes y Elementos Salientes

1. Se denominan cuerpos salientes o vuelos, los cuerpos de edificación habitables u ocupables, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación o del espacio libre interior de manzana. Se aplicarán las siguientes normas:
2. En las edificaciones alineadas a vial: El vuelo máximo de los cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de contacto con esta no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, ni rebasar, en ningún caso, el máximo vuelo de 0,80 metros. Si una edificación da frente a vías de distinta anchura, para cada una de las fachadas regirá la respectiva anchura.
3. En el espacio libre interior de manzana, el vuelo de los elementos salientes abiertos deberá ser como máximo un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un máximo de 1,00 metros en todo caso. En el espacio interior de manzana no podrá proyectarse cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.
4. Los cuerpos salientes no podrán ocupar en proyección horizontal más de la mitad de la longitud de fachada, los vuelos vienen limitados en su distancia a la medianera por el "plano límite de vuelo". En el caso de parcelas en esquina el cómputo del 50% será sobre la totalidad del perímetro.

5. En las ordenaciones de tipo aislada el vuelo de los cuerpos salientes vendrá limitado por la superficie de techo edificable de la parcela, la ocupación máxima, las separaciones entre edificios diferentes y las separaciones a los linderos de la parcela
6. En todos los tipos de ordenación, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
7. Con carácter general, se admiten los cuerpos salientes a partir de la planta primera.
8. La altura sobre la acera será de al menos 3,15 metros. Por razones estéticas y por cada tramo de manzana podrá excepcionalmente reducirse dicha altura si existe una medida dominante en el tramo, en cuyo caso coincidirá con ella siempre que no sea inferior a 2,65 metros que se considera mínimo absoluto, punto este que deberá ser justificado en el proyecto con los alzados colindantes.
9. Los cuerpos salientes que tengan una altura inferior a 5 metros, respecto de la rasante de la vía pública, no podrán sobresalir de la alineación de fachada en ningún punto una distancia igual al ancho habilitado para uso peatonal menos veinte centímetros.
10. Plano límite de vuelo; Se entiende por "plano límite de vuelo", el plano normal a fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa como mínimo a 0,60 metros de la medianera o de cualquier otro cuerpo saliente
11. Elementos Salientes son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior. En este concepto se incluyen elementos como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, jambas y otros semejantes fijos. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter móvil tales como toldos, persianas anuncios y similares, que se regularán en la ordenanza municipal correspondiente.
12. El vuelo de estos elementos salientes tendrá las mismas limitaciones indicadas para los cuerpos salientes si bien en todos los tipos de ordenación se admitirá:
En planta baja, siempre que: 1) Den frente a calle de más de 6 metros de ancho y, 2) no sobresalgan más de un cincuentavo del ancho del vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera (ó área habilitada para uso peatonal), ni de 0,40 metros cuando afecte a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada solo podrán sobresalir 15 centímetros. Las jambas en puertas y huecos de escaparate en plantas bajas no podrán sobrepasar 0,15 metros de la alineación oficial
Siempre que se sitúe de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 2,50 metros por encima de la rasante de la acera y su vuelo no rebase una distancia de 0,60 metros entre la fachada y el borde de la acera, con un tope máximo de 1,00m. cuando sean opacos y de 2,00 m. cuando sean translúcidos.
13. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 0,40 metros.



Artículo 6.2.14. Separación mínima a linderos

1. Las separaciones a linderos son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.
2. En las ordenanzas particulares de cada zona se regulan las mínimas separaciones a linderos que deben respetarse. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas específicas de Zona, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados o salientes.
3. En las edificaciones alineadas a vial, se admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en los artículos que los definen.
4. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos de rampas de acceso a sótanos con uso aparcamiento.
5. Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.
6. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante podrán situarse en el área de separación a linderos.

Artículo 6.2.15. Elementos técnicos de las instalaciones y Construcciones auxiliares

1. Los elementos técnicos son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, filtros de aire, antenas de telecomunicación radio o televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de éstos a terraza o cubierta, escalera de acceso a terraza o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.). Cumplirán las siguientes normas:
2. Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.
3. Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio y normativa específica. No podrán tener carácter independiente del edificio.
4. Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.3.1.. Definición y aplicación.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en las Normas Urbanísticas.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

SECCION 1. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 6.3.2. Calidad de las construcciones

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

En aplicación del contenido de las Normas Urbanísticas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 6.3.3. Aislamiento y protección contra la humedad

Las construcciones deberán cumplir la Normativa vigente a nivel Estatal o Autonómico en materia de aislamiento térmico y acústico, así como de protección frente a la humedad, lo cual deberá quedar justificado en el documento de Proyecto.



SECCION 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 6.3.4. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. En función del uso predominante los locales serán: viviendas, comerciales, industriales, de oficinas, etc.

Artículo 6.3.5 Local exterior

Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 6.3.6. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 6.3.7. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:
 - a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, almacenes, trasteros y garajes.
2. En todo lo que no se defina en este artículo, se estará a lo que establezca el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

SECCION 3. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.3.8. Patios de luces

Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

1. El patio de luces se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario se denominará patio de luces exterior.
2. En los edificios plurifamiliares de viviendas, las piezas habitables deberán ventilar y captar luz a través de patios de luces.
3. Las obras de ampliación permitidas por estas normas, por adición de nuevas plantas piso o agregación de volumen sobre edificios ya construidos, requerirán para el otorgamiento de licencia de obras la adecuación de las dimensiones de los patios de luces a las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas por estas normas.
4. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores o exteriores vendrán dadas en función de la altura de patio, así como por las normas técnicas vigentes en el momento de la solicitud. Las dimensiones de los patios de ventilación serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 3 metros y con una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

Altura del edificio (número de plantas)	Superficie mínima (m2)
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
Más de 7	22

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
6. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a uno con cinco (1,5) metros.
7. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces.



8. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.
9. La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio, hasta la más elevada o ático en su caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
10. En ningún caso podrá instalarse elementos metálicos de comunicación vertical en la parte de superficie establecida como mínimo para el patio.

Artículo 6.3.9. Pozos de ventilación

1. El pozos de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de aseos, baños, cocinas, escaleras, almacenes y cualquier otra estancia no habitable.
2. Las superficies y dimensiones mínimas obligatorias de los pozos de ventilación vendrán dadas en función de la altura del edificio. Serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2 metros, con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente.

Altura del edificio (número de plantas)	Superficie mínima pozo (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
Más de 7	17

3. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.
4. La altura del pozo se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el mismo, hasta la más elevada o ático en su caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del pozo estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar
5. Los pozos de ventilación no podrán ser exteriores.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.4.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. En todo caso se ampliarán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue como ordenanza específica.

SECCION 1. INSTALACIONES

Artículo 6.4.2. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.
2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas.
3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán además con la legislación supramunicipal vigente.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, salvo que por su destino sea manifiestamente innecesario y así se justifique en Proyecto.

Artículo 6.4.3. Red de saneamiento

1. El desagüe de las aguas pluviales no podrá hacerse directamente sobre la vía pública, debiendo recogerse en el interior del edificio para su posterior conexión con la red municipal, o por vertido libre en la propia parcela, cuando se trate de edificación aislada..
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso se deberá contar con la autorización del Organismo



competente en materia de Vertidos, debiendo hacerse a fosa séptica prefabricada con filtro biológico o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

- a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.
- b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.
- c) Para los efluentes de más de ciento cincuenta (150) viviendas debe conectarse mediante bombeo a la red municipal.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán con la Normativa supramunicipal que le corresponda, además de las determinaciones técnicas de la empresa concesionaria de la Gestión, si así fuera el caso.

Artículo 6.4.4. Dotación de energía eléctrica

1. Todos los edificios y locales contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 6.4.5. Evacuación de humos

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se deberá cumplir toda la legislación vigente en la materia
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
6. En los proyectos que incluyan locales sin uso específico en plantas bajas es preciso instalar un tubo para la evacuación de humos por cada cien(100) metros cuadrados construidos propios, o fracción superior a cincuenta (50). Dicho tubo será de chapa metálica, con diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros hasta tres (3) plantas de altura y de trescientos (300) milímetros para alturas mayores.
7. Se dispondrán conductos independientes hasta la cubierta del edificio para cualquier cocina o pieza donde se produzca combustión, que cumplirán a su vez el resto de condiciones.
8. Se permite el uso de calderas individuales domésticas de tipo estanco con salida a patios o espacio público.

Artículo 6.4.6. Evacuación de residuos sólidos

1. Junto al PGOU será de aplicación la Normativa Sectorial vigente en la materia. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.
2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
3. En todos los edificios de nueva planta de uso residencial en el que existan zonas comunes, o en edificaciones que alberguen cualquier otro uso que genere residuos sólidos, se deberá reservar un espacio independiente para almacenar dichos residuos, que tendrá que tener una ventilación forzada.

Artículo 6.4.7. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire

1. Todo edificio de nueva planta en que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer, al menos, de la previsión de una instalación de climatización tanto para frío como para calor, que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. En toda edificación de nueva planta que contenga usos residenciales o terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las futuras instalaciones de acondicionamiento de aire, previendo la llegada a los mismos de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.



3. La previsión de la instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. En edificios existentes, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos(2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 6.4.8. Instalaciones de telefonía, radio y televisión

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
4. Cuando así lo exija la Normativa específica, se dispondrá en los edificios de una infraestructura común de telecomunicaciones.

Artículo 6.4.9. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 6.4.10. Aparatos elevadores

Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios cuando así lo determinen las Normativas de Accesibilidad de rango estatal, autonómico o municipal vigentes en cada momento.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. ZONA DE HOMOGENEIZACIÓN URBANA (O.10)

Artículo 6.5.1. Definiciones y objetivos

1. Las Áreas de Homogeneización Urbana (O10) comprenden las áreas centrales de la ciudad, sus alrededores y manzanas de ensanche de las calles San José y Clavel. Estas zonas han estado sometidas a la mayor renovación edificatoria por ser las más céntricas y antiguas de la ciudad, lo que da como resultado una compleja mezcla de edificaciones nuevas con edificios antiguos que presentan obsolescencia constructiva, programática y funcional. Las sustituciones que se han ido produciendo se han realizado sin tener en cuenta la imagen urbana y la diferencia de alturas.
2. La intención del plan en estas zonas es la de paliar la imagen urbana de desorden y desequilibrio tipológico, asumiendo que no es posible transformar radicalmente el proceso iniciado años atrás. Por ello, el ordenamiento de esta calificación tendrá como objetivos los siguientes:
3. Mejorar los niveles de calidad formal de las edificaciones y de la imagen urbana, controlando por tramos de manzana los procesos de sustitución de la edificación, con el objetivo de regular en lo posible las alturas construidas.
4. Proteger urbanística y formalmente los entornos inmediatos de los edificios de interés.
5. Conservar el carácter comercial del área central de la ciudad, a través del fomento de este uso en las plantas bajas.

Artículo 6.5.2. Condiciones de uso

1. Uso predominante:
Residencial vivienda
2. Usos compatibles:
Uso residencial Colectivo o plurifamiliar
Hotelero.
Comercial
Educativo en planta baja o en edificio exclusivo
Almacén minorista en planta baja
Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso
Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo
Recreativo en planta baja
Espectáculo en planta baja o en edificio exclusivo
Sanitario y/o asistencial
Cultural
Asociativo y religioso



Deportivo

Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja

Aparcamiento en planta sótano, planta baja y primera, y en edificios exclusivos.

Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial

Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo

Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

Industrial Segunda Categoría

Industrial Tercera Categoría

Industrial Cuarta Categoría

Cementerio

Usos zoológicos

Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.3. Condiciones de edificación

1. La Edificabilidad neta máxima de los solares vendrá definida por la envolvente del volumen resultante de aplicar el resto de las condiciones de edificación.

2. Condiciones de edificación:

Alineaciones:

Se deberá mantener la alineación de las fincas a vial, excepto modificación expresa del Plan General. En el caso de que el Plan o la oficina técnica municipal establezcan una alineación diferente, el volumen perdido podrá edificarse en una planta ático, según las condiciones establecidas en las normas generales de la edificación para las plantas ático.

Profundidad edificable:

La profundidad edificable será de 18 m. Podrá ocuparse el 100% de la planta baja si se garantizan las condiciones de salubridad del uso propuesto en esta planta.

La regulación de vuelos sobre vía pública:

Se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

d) La regulación de patios y pozos de ventilación:

Se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

3. Condiciones de parcelación:

Parcela mínima:

A los efectos de segregación de parcelas se establece una parcela mínima de 50 m².

Parcela máxima:

Se podrán agregar parcelas catastrales siempre y cuando la actuación sea unitaria para todas ellas.

No obstante, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan General e inscritas con anterioridad en el Registro de la Propiedad, será no edificable por causa de sus dimensiones, con un mínimo absoluto de 30,00m².

4. Alturas máximas:

Para cada tramo de manzanas se determina el número de plantas obligatorio en la planimetría de este Plan General. La altura tipo se regula en función del número de plantas.

2 plantas: 9,10 metros

3 plantas: 12,30 metros

4 plantas: 15,50 metros

5 plantas: 18,70 metros

6 plantas: 21,90 metros

7 plantas: 25,10 metros

8 plantas: 28,30 metros

La altura se medirá desde el punto medio de cada tramo de fachada, estableciéndose para estos tramos una longitud máxima de 10m.

El número de plantas se determina con carácter obligatorio en esta zona y la altura se define como máxima según el anterior cuadro de alturas.

Los edificios que no cumplan con el número de plantas establecidas en este Plan General, según sus correspondientes ordenanzas, quedarán fuera de ordenación.

Los edificios de nueva planta no podrán ser autorizados con un el número de plantas distinto al establecido por el Plan General y con alturas superiores a las establecidas en el apartado "a".

Para solares en esquina afectados por alturas diferentes en cada fachada, la altura mayor podrá prolongarse un máximo de 18m contados desde la esquina. El paramento resultante de la diferencia de alturas deberán tener un tratamiento estético de fachada y tratarse con materiales propios de la fachada del edificio; de forma opcional podrá separarse de la medianera un mínimo de 3 metros y plantear huecos en la fachada nueva que se crea salvando las limitaciones establecidas por el Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas. La diferencia de alturas entre dos calles en esquina se resolverá exclusivamente en la parcela de esquina.

Los solares con frente a dos calles paralelas, se tratarán como dos diferentes, considerando la línea que une los puntos medios de los linderos laterales, como límite para el cálculo de los parámetros a una calle y a otra.

SECCIÓN 2. ZONA DE ARQUITECTURA TRADICIONAL (O.11)

Artículo 6.5.4. Definiciones y objetivos



1. Comprenden las áreas intensamente parceladas y ocupadas por edificación residencial de baja altura, predominantemente situadas en asentamientos históricos populares diferenciados del núcleo histórico de la ciudad y que en la actualidad se adosan al mismo. Este tipo de áreas provienen de la ocupación de antiguas huertas a lo largo de los caminos de conexión de la ciudad con el territorio, las áreas ocupadas por promociones de viviendas unifamiliares adosadas, así como por parcelas vacantes dentro de un tejido urbano débilmente cohesionado.

2. Los objetivos del plan en estas zonas son los siguientes:

Mejorar los niveles de calidad formal de la edificación y el medio urbano, consolidando las áreas vacantes.

Permitir la edificación de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas realizadas bajo proyecto unitario

Artículo 6.5.5. Condiciones de uso

1. Uso predominante:

Residencial vivienda

2. Usos compatibles:

Uso residencial Colectivo

Hotelero.

Comercial

Educativo

Almacén minorista en planta baja

Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso

Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo

Sanitario y/o asistencial

Cultural

Asociativo y religioso

Deportivo

Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja

Aparcamiento en planta sótano, planta baja y en edificio exclusivo

Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial

Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo

Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

Discotecas y salas de fiesta

Recreativo

Espectáculo

Industrial Segunda Categoría

Industrial Tercera Categoría

Industrial Tercera Categoría

Cementerio

Usos zoológicos.

Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.6. Parámetros de edificación

1. Edificabilidad neta máxima: 2,00 m²t/m²s

2. Condiciones de edificación

Alineaciones:

Se deberá mantener la alineación de las fincas a vial, excepto modificación expresa del Plan General. En el caso de que el Plan o la oficina técnica municipal establezcan una alineación diferente, el volumen perdido podrá edificarse en una planta ático, según las condiciones establecidas en las normas generales de la edificación para las plantas ático.

La edificación podrá retranquearse de la alineación a vial, siempre y cuando se cumplan las dos siguientes condiciones:

Se mantenga un 50% de la fachada alineada a vial

En el área retranqueada se deberá ejecutar una valla conforme a la normativa general.

La regulación de vuelos sobre vía pública se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

La regulación de patios y pozos se ajustará a la normativa general de suelo urbano

3. Condiciones de parcelación:

Se establece una parcela mínima de 50m² cuadrados y un máximo de 1.000,00 m². Se mantendrán parcelas menores en caso de que estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, con un mínimo absoluto de 30,00 m². Queda prohibida la segregación en caso de que una o varias de las parcelas resultantes no cumplan con las condiciones de edificación de esta ordenanza.

En caso de que, por resultado de la ordenación de un estudio de detalle resultase una parcela menor, ésta deberá ser agregada a otra parcela colindante o agruparse con ésta.

Se establece que en parcelas mayores o iguales a 1000 m², se deberá tramitar un Estudio de Detalle que ordene todo el volumen edificable.

4. Número de plantas, altura máxima y ocupación de parcela :

Número de plantas máxima: 2 plantas, Se permitirá ático en los casos de cambio de alineación tal como se expone en el apartado 2 a) de este artículo.

La altura máxima se estable como 8,20 metros medidos a cara inferior del forjado.



La ocupación en ambas plantas será del 100% siempre que se cumplan las condiciones de ventilación

SECCION 3. ZONA DE EDIFICACIÓN POR VOLÚMEN (O.12)

Artículo 6.5.7. Definiciones y objetivos

1. Comprende aquellos suelos urbanos de este Plan General con edificios que obtuvieron licencia conforme a proyectos o planeamientos anteriores. Son edificios que en muchos casos presentan obsolescencia constructiva, funcional o programática.
2. Los objetivos del plan en estas zonas son los siguientes:
Permitir la renovación, modernización y rehabilitación de los edificios existentes.
Permitir la demolición y construcción de nuevos volúmenes edificatorios, manteniendo la edificabilidad existente. El número de viviendas máximo en estos casos, será el mismo que el de la edificación original, pudiendo aumentarse éste, en un 10%.

Artículo 6.5.8. Condiciones de uso

1. Uso predominante:
Residencial vivienda
2. Usos compatibles:
Uso residencial Colectivo
Hotelero.
Comercial
Educativo
Almacén minorista en planta baja
Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso
Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo
Sanitario y/o asistencial
Cultural
Asociativo y religioso
Deportivo.
Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja
Aparcamiento en planta sótano, planta baja.
Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial
Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo

Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

Discotecas y salas de fiesta
Recreativo
Espectáculo
Industrial Segunda Categoría
Industrial Tercera Categoría
Industrial Cuarta Categoría
Cementerio
Usos zoológicos
Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.9. Parámetros de edificación

1. Edificabilidad neta máxima:
Será la otorgada en las licencias originales. En caso de demolición total o parcial de los edificios existentes, se considerará la misma que la otorgada en los proyectos originales. Podrá autorizarse un aumento del 10% de la edificabilidad máxima y número de viviendas, en caso de que se justifique una mejora sustancial en el nuevo volumen edificado.
2. Condiciones de edificación:
En caso de demolición total, las condiciones de edificación deberán concretarse en un Estudio de Detalle, donde se justifique la mejora obtenida en la solución propuesta, así como el número de viviendas a realizar. Deberá así mismo ajustarse a las alineaciones establecidas por el Plan General.
3. Condiciones de cambio de uso:
Las autorizaciones de cambio de uso estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias así como a toda la legislación vigente en la materia conforme al uso que se pretenda siempre que el mismo esté recogido dentro de los permitidos en esta Ordenanza.

SECCIÓN 4. ZONA DE BLOQUE (O.13)

Artículo 6.5.10. Definiciones y objetivos

Comprenden las áreas sin edificar que se ordenan mediante una volumetría tipo bloque plurifamiliar que podrá ser aislado o adosado. El objetivo del Plan en estas zonas es permitir cierta libertad



proyectual para cualificar la implantación de promociones de tamaño medio y grande, en el entorno urbano.

El volumen edificado deberá recoger las alineaciones obligatorias o mínimas señaladas en el Plano de Alineaciones del Plan General.

En el caso de bloques adosados, el proyecto de edificación tendrá que resolver las medianeras resultantes con un tratamiento estético de fachada.

Artículo 6.5.11. Condiciones de uso

1. Uso predominante:

Residencial vivienda

2. Usos compatibles:

Uso residencial Colectivo

Hotelero.

Comercial en planta baja

Educativo en planta baja o en edificio exclusivo

Almacén minorista en planta baja

Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso

Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo

Sanitario y/o asistencial en planta baja o en edificio exclusivo

Cultural en planta baja o en edificio exclusivo

Asociativo y religioso en planta baja o en edificio exclusivo

Deportivo en planta baja o en edificio exclusivo

Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja

Aparcamiento en planta sótano, planta baja.

Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial

Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo.

Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

Discotecas y salas de fiesta

Recreativo

Espectáculo

Industrial

Cementerio

Usos zoológicos

Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.12. Definición de subzonas

1. 13.1

2. 13.2

Artículo 6.5.13. Parámetros de edificación

1. Edificabilidad neta máxima (Ie):

Subzona 13.1 3,00 m²t/m²s

Subzona 13.2 1,00 m²t/m²s

2. Condiciones de edificación:

Subzona	Número de Plantas máximo	Ocupación general
13.1	PB+8	Resultante de las alineaciones

13.2	PB+3	Resultante de las alineaciones
------	------	--------------------------------

En el caso de las piezas con fachada a Avenida España, será obligatoria la alineación establecida por el Plan General.

La regulación de vuelos sobre vía pública se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

La regulación de patios y pozos de ventilación se ajustará a la normativa de suelo urbano.

3. Condiciones de parcelación:

La parcela mínima coincidirá con la catastral en momento de la Aprobación Inicial de este Plan General, siempre que ésta resulte edificable según los parámetros de esta ordenanza. Queda prohibida la segregación en caso de que una o varias de las parcelas resultantes no cumplan con las condiciones de edificación de esta ordenanza.

4. Alturas máximas:

Para cada tramo de manzanas se determina el número de plantas en el Plan. La altura tipo se regula en función del número de plantas. La altura máxima se determina con carácter obligatorio según lo siguiente:

2 plantas	7,80 metros
3 plantas	10,80 metros
4 plantas	13,80 metros
5 plantas	16,80 metros
6 plantas	19,80 metros
7 plantas	22,80 metros
8 plantas	25,80 metros
9 plantas	28,80 metros



En el caso de más plantas de altura la tabla expuesta podrá ampliarse considerando 3,00 metros por cada planta añadida superior a 6 plantas

SECCIÓN 5. ZONA DE ORDENANZAS ESPECIALES Y ORDENANZA ABIERTA (O.14) (OA)

Artículo 6.5.14. Definiciones y objetivos

Comprende las áreas de suelo urbano en las que la ordenación de los parámetros de edificación se regula por un Estudio de Detalle o un Plan Parcial específico. En estos casos, el Plan General los recoge en su integridad.

Artículo 6.5.15. Condiciones de uso

Las condiciones de uso son las definidas en cada Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado al que se remitan.

Artículo 6.5.16. Subzonas

Las subzonas se definen por cada uno de los ámbitos de desarrollo a los que se remite, los cuales aparecen grafiados en los planos de calificación de este Plan.

Artículo 6.5.17. Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación serán las establecidas en cada una de las ordenaciones fijadas en el Estudio de Detalle o Plan Parcial al que se remitan.

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

Artículo 6.5.18. Definiciones y objetivos

1. Comprenden los suelos urbanos delimitados por el Plan General destinados a usos de industria limpia, almacenaje y servicios.
2. El objetivo de esta calificación es el de ordenar los usos productivos de los suelos urbanos industriales del plan anterior, para adaptarlos a las necesidades actuales.

Artículo 6.5.19. Condiciones de uso

1. Usos predominantes:
Industrial Primera Categoría- Talleres
Industrial Segunda Categoría
Industrial Tercera Categoría, (excepto en la subzona Industrial Aislado)
2. Usos compatibles:

Hotelero en edificaciones exclusivas

Comercial

Almacén minorista

Discotecas y Salas de Fiesta en edificio exclusivo

Oficinas y despachos profesionales vinculados a la actividad industrial o en edificio exclusivo

Hostelero

Recreativo en edificio exclusivo

Espectáculo en edificio exclusivo

Sanitario y/o asistencial

Cultural

Asociativo y Religioso

Deportivo

Aparcamiento

Servicios urbanos

Servicios de interés público y social

Usos zoológicos exclusivamente en las subzonas Industrial I, Industrial II e Industrial VI, siempre que sean en edificaciones independientes y cumplan todas las condiciones específicas que establezca la legislación vigente en la materia.

Estaciones de Servicio siempre que sea en edificaciones independientes y cumplan todas las condiciones específicas que establezca la legislación vigente en la materia.

3. Usos prohibidos:

Residencial en todos sus tipos, excepto una vivienda por instalación para el/la vigilante del establecimiento.

Industrial Cuarta Categoría

Artículo 6.5.20. Subzonas

1. Industrial I (antigua 15.a/1 Plan Parcial de Campamento y ampliación de Campamento)
2. Industrial II (antigua 15.a/2 antigua área industrial de carretera de Zabal Bajo)
3. Industrial III (antigua 15.b/1 Plan Parcial Prim / Blanca de los Ríos "Manuel de Falla")
4. Industrial IV (antigua 15.b/3 área industrial de la UU9) (Mercadona)
5. Industrial V (industrial UU5 antiguos juzgados)
6. Industrial VI (Plan Parcial Sector 02A-02-02 "Zabal Industrial II")
7. Industrial Aislado. Corresponde a las parcelas de suelo urbano así recogidas en el Plan General

Artículo 6.5.21. Condiciones de edificación

1. Edificabilidad neta máxima:
Industrial I: 1m2/m2



Industrial II: 1m2/m2
Industrial III: 1m2/m2
Industrial IV: 1m2/m2
Industrial V: 1 m2/m2
Industrial VI: Conforme al Plan Parcial aprobado
Industrial Aislado: 1m2/m2

2. Condiciones de edificación

Aisladas:

Separación a linderos: 6m
Ocupación: 50% de la parcela

Adosadas:

Separación a linderos: a frente de vial, 6m
Ocupación: 80% de la parcela

3. Tipo de ordenación:

Industrial I: edificación aislada
Industrial II: edificación aislada o adosada
Industrial III: adosada
Industrial IV: adosada
Industrial V: adosada
Industrial VI: Conforme al Plan Parcial aprobado
Industrial Aislada: En edificación aislada o adosada

4. Condiciones de parcelación:

Parcela mínima:

Industrial I: 300 m2
Industrial II: 100 m2
Industrial III: 250 m2
Industrial IV: 250 m2
Industrial V: 100 m2
Industrial VI: Conforme al Plan Parcial aprobado
Industrial Aislada: 100 m2

En caso de parcelas edificadas, la parcela mínima podrá coincidir con la parcela catastral.

5. Alturas máximas:

Altura máxima: 9 m

6. Número de plantas máximo: PB+1

7. Condiciones estéticas:

Los espacios libres privados resultantes de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, deberán estar ajardinados y marcar la alineación de la parcela a vial.

El cerramiento de las parcelas será el definido en el artículo de vallados en las normas generales de edificación en suelo urbano.

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

Artículo 6.5.22. Definiciones y objetivos

Comprenden los suelos urbanos de edificación aislada, resultantes de antiguos planes parciales y edificaciones atípicas de vivienda en posiciones centrales en la ciudad que por su singularidad, conviene mantener.

Artículo 6.5.23. Subzonas

1. EAS I (16.a/1 “Colonia”)
2. EAS II (16.a/2. Chalets de C/ Carteya y C/ Guadiaro)
3. EAS III (16.b/1 “Burgo turístico zona hotelera”)
4. EAS IV (16.b/3 Vivienda unifamiliar aislada del antiguo Plan Parcial Santa Margarita)
5. EAS V (16.b/4 Antiguo mesón nacional de Santa Margarita)
6. EAS VI (16.b/5 Agrupación de unifamiliares Santa Margarita)
7. EAS VII (16.b/6 Zona de servicios comerciales y terciarios del Antiguo Plan Parcial Santa Margarita)

Artículo 6.5.24. Condiciones de uso

En el caso de esta ordenanza, y considerando que deviene de un planeamiento anterior, en la regulación de usos se mantiene la nomenclatura original. No obstante, y para adaptarla a la nomenclatura de este Plan General, se han incluido entre paréntesis los usos equivalentes. En todo caso, los usos que puedan producir algún tipo de interpretación, serán aceptados o rechazados de forma motivada por los servicios técnicos municipales.

Subzona	RU	RP	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
EAS I	O	H*	C	H	C	H	H	C	C	C	C	
EAS II	O	H	C	H	C	H	H	C	C	C	C	
EAS III	H	H	O	C	C	H	H	C	C	C	C	
EAS IV		O	H	C	H	C	H	H	C	C	C	C
EAS V	H	H	O	C	C	H	H	C	C	C	C	
EAS VI		C	H	C	H	H	C	H	C	C	C	C
EAS VII		H	H	C	O	O	O	H	C	C	C	C

(*) Se exceptúan parcelas ocupadas por edificios ruinosos y patios de vecinos

Usos obligatorio: O



Usos compatibles: C
Usos prohibidos: H

Tipos de uso:

1. Residencial

RU Residencial Unifamiliar
RP Residencial Plurifamiliar

2. Hotelero

3. Comercial

4. Servicios personales (sanitario y/o asistencial)

5. Oficinas y despachos profesionales

6. Industria y usos molestos (industrial, Estaciones de Servicio, Usos zoológicos)

7. Asistencial, y Asistencia sanitaria (sanitario y/o asistencial)

8. Cultural y docente (Cultural y Educativo)

9. Recreativo (Recreativo, Espectáculo, Discotecas y Salas de Fiesta)

10. Deportivo

Artículo 6.5.25. Condiciones de edificación

1. Edificabilidad neta máxima (Ie):

Subzona EAS I (Colonia):	0,5 m2t/m2s
Subzona EAS II (Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	0,3 m2t/m2s
Subzona EAS III (Burgo turístico zona hotelera):	0,5 m2t/m2s
Subzona EAS IV (Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita):	0,25 m2t/m2s
Subzona EAS V (Mesón nacional Santa Margarita)	1,5 m2t/m2s
Subzona EAS VI (Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	0,5 m2t/m2s
Subzona EAS VII (Comercial y terciario Santa Margarita)	0,8 m2t/m2s

2. Condiciones de edificación

El tipo de ordenación para todas las subzonas será la de edificación aislada.

Las parcelas edificadas y reflejadas en el vuelo de 21 de mayo de 1981 no quedarán fuera de ordenación por el hecho de hallarse adosadas a una alineación o a un lindero preexistente. En caso de sustitución de la edificación se acogerán a las normas generales del tipo de ordenación de edificación aislada correspondiente.

3. Tipos de parcela:

EAS I (16.a/1 "Colonia"): la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan

EAS II (16.a/2. Chalets de C/ Carteya y C/ Guadiaro): la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan

EAS III (16.b/1 "Burgo turístico zona hotelera"): la definida en el plano de calificación

EAS IV (16.b/3 Vivienda unifamiliar aislada del antiguo Plan Parcial Santa Margarita):

S: superficie parcela (metros): 800<S<1100 1100<S<1300 1300<S<1500 1500<S<1700

Frente mínimo a vía pública: 20 24 26 30

Mínima profundidad de parcela: 30 35 40 45

EAS V (16.b/4 Antiguo mesón nacional de Santa Margarita): coincidente con la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan

EAS VI (16.b/5 Agrupación de unifamiliares Santa Margarita): Parcela mínima 1.600,00m2 con 30 m. de fachada a vía pública

EAS VII (16.b/6 Zona de servicios comerciales y terciarios del Antiguo Plan Parcial Santa Margarita): coincidente con la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan.

4. Alturas máximas:

Subzona EAS I (16.a/1 Colonia)	3 plantas
Subzona EAS II (16.a/2. Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	2 plantas
Subzona EAS III (16.b/1 Burgo turístico zona hotelera)	4 plantas
Subzona EAS IV (16.b/3 Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita)	2 plantas + torreón
Subzona EAS V (16.b/4 Mesón nacional Santa Margarita)	4 plantas
Subzona EAS VI (16.b/5 Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	3 plantas
Subzona EAS VII (16.b/6 Comercial y terciario Santa Margarita)	4 plantas

5. Ocupación:

Subzona EAS I (16.a/1 Colonia)	35 %
Subzona EAS II (16.a/2. Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	35 %
Subzona EAS III (16.b/1 Burgo turístico zona hotelera)	20 %
Subzona EAS IV (16.b/3 Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita)	25 %
Subzona EAS V (16.b/4 Mesón nacional Santa Margarita)	30 %
Subzona EAS VI (16.b/5 Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	25 %
Subzona EAS VII (16.b/6 Comercial y terciario Santa Margarita)	40 %

6. Separación a linderos:

Subzona	Frente (m)	Fondo y laterales (m)
EAS I (16.a/1 Colonia)	6	3
EAS II (16.a/2. Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	6	3
EAS III (16.b/1 Burgo turístico zona hotelera)	30	30
EAS IV (16.b/3 Unifamiliares PP Santa Margarita)	6	3
EAS V (16.b/4 Mesón nacional Santa Margarita)	12	6
EAS VI (16.b/5 Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	6	3
EAS VII (16.b/6 Comercial y terciario Santa Margarita)	12	12

7. Condiciones particulares de ocupación:

No se permiten fachadas mayores de 40 m de longitud

Los edificios de más de 30m de longitud se ubicarán perpendiculares al mar



La longitud máxima paralela al mar será de 16 m

Fuera del área de movimiento de las parcelas desarrolladas con la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, sólo podrán diseñarse los siguientes elementos auxiliares:

Los accesos a sótano y semisótano siempre que sean descubiertos

Las piscinas y equipos de depuración siempre que sean bajo rasante

Pérgolas decorativas siempre que no computen a efectos de edificabilidad ni sean susceptibles de edificarse por carecer de elementos estructurales suficientes. Sólo podrán cubrirse con plantas naturales.

No se permitirán en estos suelos, fuera del área de movimiento, barbacoas cubiertas con algún elemento constructivo, así como ninguna construcción que no esté definida específicamente en este apartado



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)

1. Los instrumentos de intervención en el mercado de suelo y vivienda tienen como finalidad promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo, por parte de los poderes públicos, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, promulgado en el Artículo 47 de la Constitución Española, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos tanto de la política de suelo como de vivienda, este Plan General contempla los siguientes instrumentos de intervención para la consecución de sus objetivos:
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo y su gestión.
 - b) La delimitación de Reservas de Terreno para la ampliación del Patrimonio Municipal
 - c) La delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en dichas áreas.
 - d) La sustitución del sistema de actuación de compensación por el de expropiación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes. En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se produzca dicha sustitución, el porcentaje mínimo de viviendas que se establece en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.
 - e) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o edificar.
 - f) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

CAPÍTULO 2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

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

1. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros, los siguientes bienes:
 - a) Terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de

convenio urbanístico; y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

- b) Terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la L.O.U.A.
 - c) Ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - d) Bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
 - e) Ingresos obtenidos por multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
 - f) Recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en la L.O.U.A., deban legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone dicha Ley, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal Integran el Patrimonio Municipal del correspondiente patrimonio.
3. Potestativamente integrarán también el Patrimonio Municipal del suelo:
 - a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de acuerdo con las condiciones y/ límites temporales que, en su caso, se fijen.
 - b) Los bienes dotacionales propiedad del Ayuntamiento que no hayan sido afectados a un uso o servicio público, por un plazo temporal que será fijado por el órgano competente del Ayuntamiento.

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

1. El Patrimonio Municipal de suelo de La Línea de la Concepción constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a) Crear reservas de suelo destinado a actuaciones públicas.
 - b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento en actuaciones públicas.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
 - d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - e) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.



- f) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada
 - g) Cualquier otro fin de los establecidos en el Artículo 75.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:
- a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
 - b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.
 - c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.
4. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán:
- a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
 - c) A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - d) A la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.
5. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se realizará conforme a lo establecido en la L.O.U.A.

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

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.
 - b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.
3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se afectará a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:
- a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del Artículo 74.2 párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
5. Las áreas de reserva de terrenos específicamente delimitadas por el presente Plan General, se desarrollarán conforme a los procedimientos legales establecidos en cada caso.
6. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación o bien de compensación cuando así lo decida el Plan Genral o el Ayuntamiento para facilitar su gestión.

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

1. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se haya iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.



2. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

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

Artículo 7.3.1. Determinaciones sobre vivienda protegida (E)

1. Son determinaciones estructurantes del presente Plan General:
 - a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida
 - b) Los parámetros y determinaciones que fijan los porcentajes, edificabilidad, unidades de aprovechamiento y número de viviendas protegidas que de esta calificación establece el presente Plan General para en cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.
2. No constituye ordenación estructural la localización concreta de parcelas con destino y calificación de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior, que determine el instrumento de desarrollo o que resulte de la ordenación pormenorizada del Plan General en el suelo urbano o urbanizable ordenado.
3. Estas determinaciones comportan que los suelos en los que se concrete dicha reserva y a los que se refiera la calificación solo podrán edificarse viviendas que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, se consideran viviendas protegidas. A estos efectos, la protección se extiende a los garajes, trasteros y otros elementos que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la vivienda y serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

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

1. El cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre solamente podrá efectuarse mediante la innovación del planeamiento, previendo las medidas compensatorias recogidas en la Ley de Ordenación de la Edificación de Andalucía.
2. En ningún caso se podrá efectuar una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se

garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. El cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre, sin el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado anterior, implicará la nulidad de las licencias y actos administrativos que hayan autorizado dicho cambio de uso. Dicho cambio de uso constituye infracción de las normas de uso.

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

1. La localización de las parcelas destinadas a vivienda protegida en los instrumentos de desarrollo del planeamiento se realizará atendiendo a los siguientes criterios:
 - a) La ordenación y adjudicación permitirá, en la medida de lo posible, que las parcelas de vivienda protegidas sean en manzanas independientes que permitan concentrar los aprovechamientos urbanísticos municipales, evitando proindivisos entre particulares que puedan afectar a la pronta ejecución de los proyectos.
 - b) Cuando resulten diversas manzanas se procurará su adecuada integración en el conjunto de la ordenación para evitar la segregación de tales viviendas y proporcionales el adecuado acceso a todos los servicios y equipamientos.
 - c) La configuración física de las parcelas y la tipología y ordenanza edificatoria deberán ser las adecuadas para permitir la ejecución de proyectos que cumplan las normas y planes sobre vivienda protegida.
2. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a) El Plan Parcial: En los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b) El Plan Especial: En áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida. Los Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones como viviendas protegidas, podrán formularse en cualquier momento.
 - c) El Estudio de Detalle:
 - En sectores de suelo urbanizable ordenado.
 - En sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.
 - En Áreas de Transferencias de Aprovechamientos, cuando así se requiera en la ficha correspondiente de estas Normas.



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

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida exigirá la previa Calificación Provisional, por la Administración competente, del Proyecto presentado. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización, o la declaración responsable de la misma, se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos, por acuerdo de la Administración, conforme a las previsiones de los Artículos 36.1 , 88 y 106 de la LOUA.

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

1. El aprovechamiento urbanístico y el número o porcentaje de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en las correspondientes fichas de sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tiene el carácter de mínimo.
2. Como medidas de fomento para incrementar el porcentaje de viviendas protegidas se establecen las siguientes:
 - a) El número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas dichas fichas, salvo que el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad o edificabilidad máximas establecidas.
 - b) El 10% de cesión obligatoria del Aprovechamiento Medio a la Administración Local se materializará preferentemente en edificabilidad destinada a la construcción de vivienda protegida, siempre y cuando las necesidades de otros tipos de equipamientos se encuentren cubiertas en la zona. En el s Proyecto de Reparcelación deberá aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.
 - c) La Administración Local, según las necesidades municipales de vivienda protegida, podrá establecer plazos más dilatados al promotor, tanto para la urbanización como parala ejecución de obras, en los suelos en los que se vaya a promover vivienda protegida. Estos plazos serán revisables por la propia Administración Local.
 - d) Para fomentar la ejecución de tipologías de vivienda pasante o con ventilación cruzada dentro de las viviendas con calificación de vivienda protegida, se descontará de la superficie edificada el 30% de la superficie del núcleo de comunicación vertical en las

promociones de vivienda purifamiliar protegida en las que todas las viviendas cumplan esta condición.

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

1. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción recoge un análisis y diagnóstico de las necesidades actuales de vivienda, las características socioeconómicas de los demandantes de viviendas y el estado de conservación del parque residencial existente, además de definir los criterios, objetivos y estrategias para paliar las carencias existentes y establecer un programa de las actuaciones más necesarias y la rehabilitación del parque residencial.
2. Se deberán prever las determinaciones del citado Plan Municipal de Vivienda y Suelo existente y sus posibles modificaciones.



TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 8.1.1. Aplicación(E)

1. El régimen de protecciones se aplica en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
2. El contenido de los preceptos del Título VIII tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su supeditación a la legislación sectorial de la que deriven. No obstante, la regulación relativos a la protección de las vías pecuarias y del litoral tienen el carácter de ordenación estructural.

Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación(P)

1. En relación a la planificación ambiental, las determinaciones del Plan General respecto al SNU se adaptarán a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en especial a la siguiente normativa ambiental y sectorial: Patrimonio Natural y Biodiversidad, Flora, Fauna, Montes, Forestal, Vías Pecuarias, 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 el Artículo 46.1b de la LOUA.
De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.
2. 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.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

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

1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental y en las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo, se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. El régimen de las medidas de protección del Medio Ambiente deriva, por una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y, por otra parte, de las determinaciones del planeamiento territorial sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el Plan General incorpora a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales. Este régimen es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Se consideran determinaciones vinculantes las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los condicionantes del Informe de Valoración Ambiental, en cumplimiento del Artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
4. El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro)
5. Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), los Planes de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento, así como las medidas correctoras que contenga la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General. Así, estos instrumentos deberán adoptar como medidas de protección ambiental las siguientes:
 - a) Concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.
 - c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d) Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de



abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

- e) Fomentar, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

Artículo 8.2.2. Residuos sólidos (P)

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos siendo asimismo de obligado cumplimiento las previsiones y determinaciones del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.
2. Planes y programas municipales.
 - a) El Ayuntamiento elaborará programas de concienciación, difusión y comunicación en el ámbito local. En dichos programas, se potenciará la utilización de los puntos limpios de residuos domiciliarios específicos como infraestructuras de apoyo para una correcta gestión de estos residuos.
 - b) Asimismo, para cumplir con las obligaciones de promover la prevención en la generación de residuos y la reducción de su peligrosidad, el Ayuntamiento redactará para el ámbito local, un programa de prevención y gestión de residuos municipales.
 - c) Para solventar el problema de la existencia y proliferación de los puntos de vertidos incontrolados, de residuos de distinta naturaleza, fundamentalmente de residuos de construcción y demolición (RCD's), que se encuentran diseminados por el término municipal, se elaborará un plan en el que se establezca la programación de las actuaciones a realizar, que integrará una fase inicial intensiva de recogida y limpieza de los terrenos afectados y otra periódica de vigilancia, recogida y limpieza que se compaginará con las campañas de concienciación.
3. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:
 - a) Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.
 - b) Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la

definición de una tasa para gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el Artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:
 - a) Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
 - b) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
5. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo no Urbanizable de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.
6. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.
7. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.
8. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
9. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 8.2.3. Condiciones de los Vertidos líquidos(P)

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca. Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los



puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (RD 606/2003 de 23 de mayo por el que se modifica el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985 de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Serán de aplicación así mismo la Normativa Europea, directiva consejo 91/271/CEE sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, el Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. Y el Decreto 109/2015 de 17 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía.
3. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.
4. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.
5. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.
6. Para los nuevos sectores con uso industrial se definirá la ordenanza de vertidos aplicable a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante.
7. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).
8. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones de carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):
 - a) Queda prohibida la instalación de fosas sépticas simples, siendo necesario la instalación de fosas sépticas con filtro biológico.

- b) Las fosas sépticas que se instalen deberán ser prefabricadas, estar homologadas y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.
 - c) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 20 personas.
 - e) La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.
9. Durante la fase de instalación se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
10. En las instalaciones en suelos urbanos no consolidados en proceso de regularización se primarán las instalaciones de sistemas de depuración biológica o los sistemas de regeneración de aguas residuales.
11. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

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

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.
2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.
3. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.



4. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.
 5. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.
 6. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.
 7. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles como, por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.
 8. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU) de La Línea de la Concepción (u otro documento que lo sustituya).
 9. Entre otros aspectos (que establecerá el PMU), la mejora de la movilidad tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a) Se priorizará el transporte público, peatonal o en bicicleta.
 - b) Reducción de la movilidad entre un 5 y un 20%, dependiendo si se trata de carreteras principales, autopistas o vías principales de la ciudad.
 - c) Las administraciones o empresas públicas con más de 200 trabajadores, igual que los centros de trabajo con más de 500 trabajadores y los centros generadores de movilidad con más de 500 visitantes habituales tendrán que aprobar planes de movilidad específicos.
 - d) La velocidad de la circulación por las vías principales se regulará según los niveles de contaminación, la densidad del tránsito y la seguridad.
 - e) Los vehículos pesados de servicio público a diesel (autobuses, camiones de recogida de basura, camiones de limpieza viaria o camiones de bomberos) deberán ser sustituidos gradualmente por otros que funcionen con gas natural o que contaminen menos, o bien deberán incorporar un filtro de partículas.
1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - e) Aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - f) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 2. Acondicionamiento térmico pasivo: Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de:
 - a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias.
 - c) El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
 - d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.
 3. Exigencias sobre el uso de materiales:
 - a) Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
 - b) Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 8.2.5. Condiciones de diseño medioambiental(P)



4. Ahorro energético: A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:
 - a) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
 - b) Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.
 - c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
 - d) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.
5. Mecanismos de ahorro de agua:
 - a) Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.
 - b) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.
 - c) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
 - d) El riego de zonas verdes públicas empleará sistemas de alto rendimiento y aguas regeneradas. Las zonas verdes deberán emplear especies adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima para evitar consumos excesivos de agua.

Artículo 8.2.6. Obligación de restitución medioambiental (E)

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CONTAMINACION ACUSTICA Y VIBRATORIA

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

1. El Plan General incorpora en el Estudio Acustico el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de la Concepción y los planos correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable.
La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
2. Ordenanzas Municipales. Conforme a lo establecido en el Artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto.
3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 de noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.
4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
5. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de



edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

6. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012, de 17 de enero)
7. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
8. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.
10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por el planeamiento de desarrollo la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

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

1. En la cartografía de Zonificación Acústica del Estudio Acústico que acompaña al Plan General se delimitan las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción, que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable en el PGOU en vigor. La delimitación se ha basado en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007.
2. La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PGOU actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Línea.
3. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente artículo.
4. Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

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

1. Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se definan los usos pormenorizados del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción.
2. El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, edificios o instalaciones incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan.
3. El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.



4. Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superan en todo caso los OCA en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. Entre dichas medidas necesariamente habrá de justificar la aplicación o no de “Zonas de Transición”.
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos del Plan General.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales o bien se protejan con vegetación arbolada.
11. Con carácter previo a la ejecución de la urbanización de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico del vial SGC-V17 o la A-383, será

necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo y no del Titular de la vía en la que se genera el ruido.

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

1. Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.
2. Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se utilizan en la cartografía acústica de La Línea se expresan en la siguiente tabla:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Existente / Nueva área		
		L _d	L _e	L _n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad		



		acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente

3. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, y otras Administraciones competentes, podrán autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.
4. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.
5. Previa valoración de la incidencia acústica, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

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

1. Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme a lo establecido en los artículos 9, 10, 27 y 28 del D 6/2012 y los procedimientos descritos en su Instrucción Técnica 2, o en la normativa que lo sustituya.
2. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción se procederá por el

Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.

3. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.
4. Para los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo no ejecutado a la fecha de la aprobación plenaria de la Zonificación Acústica, la valoración se efectuará tras la aportación del Primer Informe de Seguimiento por parte de los promotores de la urbanización del sector en cuestión.
5. El planeamiento de desarrollo no ejecutado a la fecha de la aprobación plenaria de la Zonificación Acústica contendrá un plan de seguimiento periódico del cumplimiento de los OCA en las ASA de su ámbito. La primera valoración sobre el cumplimiento de los OCA se producirá a los 2 años de su aprobación definitiva.

Artículo 8.3.6. Zonas de Protección Acústica Especial (E)

1. Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción.
2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

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

El Ayto. elaborará Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.

1. Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes objetivos:
 - a. Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.
 - b. Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.
 - c. Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.
2. Dichos mapas deberán contener la siguiente información:
 - a. Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.
 - b. Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.



- c. Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.
- d. Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.
- 3. Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

Artículo 8.3.8. Planes de acción. (E)

- 1. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.
- 2. Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:
 - a) Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.
 - b) Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - c) Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un periodo de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.

En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

Artículo 8.3.9. Zonas de Situación Acústica Especial (E)

- 1. Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

Artículo 8.3.10. Zonificación Acústica y Edificaciones (E)

- 1. 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 ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.

- 2. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción para las edificaciones aludidas en el apartado anterior, aun cuando se lleven a cabo en ASAs cuyos OCAs sean más estrictos que los del uso característico correspondiente a dichas construcciones.

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

- 1. Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:
 - a. Vehículos automóviles.
 - b. Ferrocarriles.
 - c. Aeronaves.
 - d. Infraestructuras viarias.
 - e. Infraestructuras ferroviarias.
 - f. Infraestructuras aeroportuarias.
 - g. Maquinaria y equipos.
 - h. Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
 - i. Actividades industriales.
 - j. Actividades comerciales.
 - k. Actividades deportivo-recreativas y de ocio.
 - l. Infraestructuras portuarias.
- 2. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.
- 3. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las siguientes:
 - a) En las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de



Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

- b) En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica
4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción se asegurará de que:
 - a) Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.
 - b) No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.
5. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.
6. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.
7. En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción. Dicho sistema debe informar de manera remota y en continuo al órgano que el Ayuntamiento de La Línea de La Concepción designe para su seguimiento.

CAPÍTULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

SECCIÓN 1. COSTAS

Artículo 8.4.1. Costas (E)

2. En relación a costas se estará a lo establecido en la Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y sus modificaciones.
3. En relación con las zonas litorales y de cara a su protección, se establecen las siguientes zonas:

a. Zona de Dominio Público Marítimo, formado por:

- La ribera del mar y de las rías
- El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.
- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

En el caso de la necesidad de ocupación de terrenos de dominio público marítimo-terrestre con usos o instalaciones que fueran compatibles con el régimen general de utilización, se deberá de solicitar dichas ocupaciones conforme a lo establecido por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que aprueba el Reglamento General de Costas.

b. Zona de servidumbre de protección: Esta zona debe quedar permanentemente libre al acceso y tránsito peatonal o vehículos de vigilancia o salvamento.

De acuerdo con los Artículos Ley de Costas 22/1988 (Artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (Artículos 44 al 51) y de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Artículo 17.6), en los terrenos afectados por la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, que aún no se encuentre en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene deberá destinarlos a espacios de uso y disfrute público, por lo que el presente Plan de Ordenación deberá de destinar estos terrenos como sistemas generales de espacios libres y/o otros compatibles con la Ley de Costas 22/1988 (artículos 24 y 25) y su Reglamento General. Las obras e instalaciones existentes estarán a lo especificado en el Régimen Transitorio del Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014. Todo esto sin perjuicio de la tramitación en cada caso de los correspondientes expedientes de autorización de uso que corresponda.

c. Zona servidumbre de tránsito: Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, garantizando el respeto de acceso al mar establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 de la mencionada Ley para la Zona de Influencia.



- d. Zona de servidumbre de acceso al mar: En esta zona se deberá de tener en cuenta todo lo establecido en el Artículo 53 al 56 del Reglamento General de Costas y concretamente en su apartado 2, Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (Artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
- e. Zona de influencia: abarca como mínimo 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar. Será de aplicación lo establecido en el Artículo 59 del Reglamento General de Costas.

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

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre a través de los siguientes criterios:
 - a. En tramos con playa y con 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.
 - b. Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.
2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (Artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). Así como, se debe de tener en cuenta lo establecido en la Ordenación Urbanística de Andalucía (Artículo 17.6), ...en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

3. 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.
4. En las Zonas de Servidumbre de accesos al mar se garantizará el uso público del DPMT en el planeamiento (salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección incompatible con esta disposición) incluyendo la previsión fuera del DPMT de suficientes accesos al mar y aparcamientos. Los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí un máximo de 500m y los peatonales 200 m. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público.
5. Las obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en las zonas de Dominio Público o servidumbre se regularan por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 8.4.3. Cauces, riberas y márgenes (E)

1. En la Zona de Dominio Público Hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico y en la zona de Servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables definidas por la Administración de conformidad con la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio Ambiental Estratégico en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.



Artículo 8.4.4. Protección de los cauces públicos (P)

1. Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo, se establecen las medidas que se desarrollan en los apartados siguientes de este Artículo. En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
 - b. A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - a. En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados. En ese caso, se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la servidumbre y con la mínima ocupación.
 - b. Cualquier tipo de construcción que se realice en la Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.
 - c. En la Zona de Policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.
 - d. En Suelo Urbanizable, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el Proyecto de Urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida que linden con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse preferentemente a espacio libre.
5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas.
7. El planeamiento de desarrollo del Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado acogerá las determinaciones que oportunamente establezca la Administración competente en materia de cauces públicos respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores y áreas colindantes a cauce público. A tal fin, con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores o áreas que puedan afectar o incidir a cauces se deberá solicitar del organismo competente el informe oportuno en materia de afección del Dominio Público Hidráulico y su zona de protección. En la cartografía de los instrumentos de desarrollo de la ordenación habrá de delimitarse el dominio público hidráulico -aportado por la Administración competente-, la Zona de Servidumbre de Protección y Zona de Policía de los sectores y áreas afectados por cauces con el objeto de determinar las áreas que precisarán autorización en materia de aguas, previa a la realización de cualquier obra o trabajo, de conformidad con las previsiones del Artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
8. En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán ni se integran a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización e integración urbano-ambiental. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del Dominio Público Hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), represente en detalle y fielmente la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con la Administración competente en la administración y defensa del



mismo, y proceda, en coherencia, al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el plan al ámbito.

9. Si en la emisión del informe por parte de la Administración competente en materia de aguas, se procede a tomar en consideración para la delimitación del dominio público hidráulico, la determinación técnica del deslinde elaborado por la Dirección General de Planificación y Gestión del DPH, el promotor de la actuación urbanística podrá instar el inicio del correspondiente deslinde de conformidad con las previsiones reglamentarias de la legislación de aguas; siendo a costa del interesado las tasas que dicha tramitación conlleve, incluidas las de apeos. Se suspenderá la tramitación del instrumento de planeamiento derivado hasta la resolución del expediente de deslinde del dominio público hidráulico.
10. De igual forma, los terrenos del Dominio Público Hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
11. Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc., éstos deberán situarse fuera del Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre correspondiente, salvo aquellas excepciones legalmente admitidas por razones de interés público que sean autorizadas de forma expresa por la Administración competente en materia de cauces públicos para prevenir riesgos a la población. De igual forma no podrán situarse en la zona del dominio público hidráulico ni en su zona de servidumbre ningún sistema dotacional o equipamiento público; no obstante, se admitirán en la zona de servidumbre de protección aquellas instalaciones provisionales destinadas al salvamento y prevención de inundaciones.
En los cauces se prohibirá, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos, por provocar la degradación del Dominio Público Hidráulico. Sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación.
12. Corresponde al Ayuntamiento, en aplicación del Artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, la recogida de los residuos sólidos de los cauces que discurren por Suelo Urbano.
13. Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos de inicio del

expediente, de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia, el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos derivados correrán a cargo del promotor de la actuación.

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

1. Se prohíbe cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas, así como las que pudieran realizarse sin las suficientes garantías para la afección de los recursos hídricos de las zonas destinadas a captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección. Así mismo, queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.
5. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea, en los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, así como los Proyectos de Obras Ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilicen superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:
 - a. En las aceras de ancho superior a metro y medio (1,5 metros), el veinte por ciento (20 %) como mínimo de superficie permeable.
 - b. Para bulevares y medianas, el cincuenta por ciento (50 %) como mínimo de superficie permeable.
 - c. Para las plazas y zonas verdes urbanas, el treinta y cinco por ciento (35 %) como mínimo de superficie permeable.



6. En las zonas húmedas se priorizará su reforestación utilizando especies de matorral mediterráneo que no dificulten el drenaje natural y permita la regeneración de la fauna presente.

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

La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
2. En las zonas inundables que afecten a núcleos de población se promoverá la utilización preferente como espacios libres de uso público, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.
3. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - b. No incrementen la superficie de zona inundable.
 - c. No produzcan afección a terceros.
 - d. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - e. No degraden la vegetación de ribera existente.
 - f. Permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
 - g. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.
4. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en las zonas inundables, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros, y siempre que cuenten con la

autorización correspondiente. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zona o puntos bajos susceptibles de inundación.

5. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá informe previo favorable de la administración hidráulica andaluza.
6. En ámbitos colindantes con zonas inundables, ubicará preferiblemente los espacios verdes y los equipamientos deportivos a modo de interposición entre dichas zonas y las construcciones de dichos ámbitos.
7. Tratarán de adoptar medidas para adaptar los terraplenes de las vías de tráfico en el sentido de evitar el efecto incrementado de dique en caso de lluvias torrenciales o crecidas y considerar la posibilidad de su naturalización para incrementar la superficie vegetada y favorecer la integración paisajística de las infraestructuras.
8. Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y debajo de su ubicación
9. El planeamiento de desarrollo incorporará las limitaciones de uso en las zonas inundables, dichos ámbitos una vez excluidos el DPH y sus servidumbres podrán computar como aprovechamiento urbanístico. Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, así como la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Artículo 8.4.7. Protección de los recursos hídricos (P)

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano no consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento. Los requisitos de ejecución serán los establecidos para los Vertidos Líquidos por las presentes Normas.
4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar



directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.
8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.
9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m. medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.
10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.
11. En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
12. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el

abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

SECCIÓN 3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 8.4.8. Protección de masas forestales (P)

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas siempre, y entre otras, a lo establecido en la vigente Legislación Forestal.
2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:
 - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.
 - b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.
3. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.
La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.
A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la legislación ambiental vigente y sus reglamentos.
4. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.
5. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.



Artículo 8.4.9. Protección general de la vegetación (P)

1. Se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.
2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.
3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
4. En el suelo no urbanizable natural se procurará el uso de arbustos o juncas en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

Artículo 8.4.10.- Protección de los árboles (P)

1. Con carácter general, todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal que estén protegidas por normativa, necesitarán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.
2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.
3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.
4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.
5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el Artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

6. Cualquier actuación que afecte a árboles o jardines monumentales que estén incluidos en el Catálogo de protección requerirá autorización municipal expresa. Además, queda especialmente prohibida la tala y la poda drástica, indiscriminada y extemporánea de todo árbol singular. Constituirán excepción de esta norma aquellos que, debidamente justificados, puedan autorizarse.

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

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. El Plan General plantea la creación de caminos o pasillos verdes, que conecten las principales áreas verdes del municipio (Sierra-Litoral), creando un gran espacio verde integrado con su entorno inmediato.
3. En relación a las cuñas verdes planteadas en la zona de El Zabal (o las nuevas que se proyecten) se deberá garantizar la conexión entre el litoral y la sierra, adecuando paseos o carriles bici para tal efecto. En caso de encontrar algún obstáculo o edificación en el camino, se buscará una vía alternativa que esté adecuadamente señalizada y permita dicha conexión. Se procurará la revegetación de estas áreas, que se realizará con especies autóctonas. Estos espacios deberán tener suelos permeables. En caso de ser imposible se procurará buscar soluciones mixtas.

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

La tala de árboles queda sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

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

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea todo conjunto de quince (15) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,5 hectáreas. Todas las masas arbóreas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, estarán sujeta a las determinaciones de la presente Norma.



3. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
8. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta veinticinco (25) árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. El Ayuntamiento determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.

SECCIÓN 4. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO

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

1. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos estarán sujetos a declaración responsable previa, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para su tramitación se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la declaración responsable previa para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Artículo 8.4.16. Protección de la Fauna (P)

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada, así como a las migratorias.
2. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural, se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza y flora y fauna. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos estarán sujetos a declaración responsable previa, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para su tramitación se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
3. Se considerarán especies protegidas en el área, el conjunto de aves migratorias y/o polífagas que pueblan y/o visitan las zonas de matorral, masas de pináceas y riberas. Igualmente, las aves visitadoras de acantilados, así como las aves rapaces que anidan en los roquedos de la sierra. Se consideran como hábitats naturales de especies, los espacios protegidos integralmente y la categoría de protección especial de sierras.
4. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.
5. En relación a la protección de la avifauna con relación al riesgo de las líneas eléctricas de alta tensión, para todos los proyectos relativos a estas infraestructuras, serán de obligado cumplimiento el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión (BOJA 209) y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (BOE 222)
6. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles y



mamíferos y para minimizar los casos de atropello, se recogerán las medidas establecidas en el manual COST 341 “COST 341- La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España” (Rosell,C, et al, 2003, O,A, Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente), COST 341 “Fragmentación del hábitat causada por las infraestructuras de transporte, Fauna y Tráfico” (O,A, Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente) y “Manual europeo para la identificación de conflictos y el diseño de soluciones”, (Rosell, C, et al, 2005, O,A, Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente)

Artículo 8.4.17. Protección del Paisaje (P)

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.
2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.
3. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
4. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Regulatoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.
5. Carteles publicitarios.
 - a) Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc. En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos.
 - b) Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de

ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.

- c) La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.
6. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.
7. Se prohíbe expresamente la utilización de parcelas rústicas, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.
8. Se prohibirá cualquier actuación que, por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores, u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en caso de pretender situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.
9. En la zonas de gran proyección visual se garantizará el mantenimiento del paisaje, así como su visibilidad desde las principales viarios y puntos de observación de mayor frecuentación, evitando usos no acordes con el mismo.
10. Para proteger y mejorar las cuencas visuales del municipio y crear pasillos visuales hacia los hitos referenciales mas importantes tales como la vista del casco urbano y el Peñon desde la carretera A-380, o la Sierra Carbonera desde el litoral, se evitarán usos disonantes o que contaminen la visibilidad de los hitos referenciales mas importantes.

Artículo 8.4.18. Protección del suelo (E)

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.



2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.
3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15%, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.
4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.
6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.
7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

Artículo 8.4.19. Actividades extractivas y vertidos (P)

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las Normas del presente Plan General y normativas vigentes autonómicas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al quince por ciento (15%) que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

CAPITULO 5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

SECCION 1 PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES

Artículo 8.5.1. Prevención de avenidas e inundaciones(E)

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de periodo de retorno de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que la Administración competente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad que dichos terrenos tuviesen.
2. De acuerdo con el Artículo 14 del Reglamento DPH, en el conjunto de estudios de inundabilidad realizados por la Administración competente, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.
3. Para aquellos ámbitos de planeamiento, sectores y resto de actuaciones urbanísticas, en cualquiera de las categorías de suelo urbano y urbanizable definidas por este Plan General con riesgo de avenida e inundación, se entiende que la superficie reflejada en los planos y correspondiente ficha urbanística es indicativa, debiendo ser sustituida por la que resulte del estudio detallado del cauce durante las etapas posteriores de planeamiento.
4. El desarrollo de los sectores de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable situados en zona inundable está condicionado a que se tomen las medidas de prevención oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa. Estos sectores de planeamiento



necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del Organismo de aguas competente relativo a la idoneidad de las medidas correctoras planteadas.

5. Nuevos crecimientos urbanísticos.

- a) En general, los nuevos crecimientos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que, por circunstancias urbanísticas resulte inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se tomarán las medidas oportunas y se efectuarán las infraestructuras necesarias para su defensa debidamente autorizadas por el organismo competente.
- b) En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en el Plan General los cauces contarán con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno. Los pasos transversales de ríos y arroyos se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo, se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando, al menos, la zona de servidumbre de cinco metros y la vía de intenso desagüe.
- c) La ejecución de los planes de desarrollo de los nuevos crecimientos, estará condicionada a la realización previa de las infraestructuras que garanticen el desagüe de avenidas de 500 años de periodo de retorno en los cauces afectados.

En estos ámbitos, en tanto no se ejecuten las obras de defensa descritas en los puntos anteriores, serán de aplicación las limitaciones de ordenación y uso establecidas para los terrenos inundables.

6. En aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al Organismo competente.
7. El Ayuntamiento deberá redactar un Plan de Protección Civil que contemple las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas que habitan las edificaciones situadas en las zonas inundables de los cauces fluviales en caso de avenidas extraordinarias.

SECCION 2 PREVENCIÓN DE RIESGOS GEOTÉCNICOS

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

1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la superficie que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de

ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

2. En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, y deberán adoptar prácticas agrarias preservadoras del suelo.
4. Se recomienda la restitución de la vocación forestal de los suelos en que sus características físicas, productivas y/o ecológicas, no justifiquen su dedicación a la actividad agrícola.
5. Las actuaciones en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que impliquen movimientos de tierra deberán desarrollar medidas orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución, y programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales. Las nuevas extensiones urbanas deberán:
 - a) En cuanto a la técnica y materiales a emplear, las obras de urbanización y construcción de edificaciones deberán adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.
 - b) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - c) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias, estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.
 - d) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias.
 - e) En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.



- f) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
- g) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico, acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
- h) Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes 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.
- i) Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.
- j) En el diseño de la red viaria se debe buscar la buena integración paisajística de la misma y se procurará reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía, debiendo el proyectista tratar de conjugar ambas exigencias, pero sin que ello comprometa la mejor orientación de los futuros edificios. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad.

Artículo 8.5.3. Taludes, terraplenes y plataformas(E)

1. Como criterio de ordenación se deberá mantener la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
2. Los taludes en desmante y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje. Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión.

3. Los taludes no rocosos con altura superior a los 7 metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal con especies autóctonas.
4. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.
5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmante serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:
 - a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

SECCION 3. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO

Artículo 8.5.4. Protección contra incendios(E)

1. Prevención de incendios forestales. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales.
2. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios. En especial, se implantarán las bocas contra incendios en



aquellas vías de acceso restringido al tráfico que por ser preexistentes cuenten con una sección que dificulte el acceso de los vehículos de este servicio público.

3. En los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable colindantes a áreas forestales (Zona de Influencia Forestal) se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.
4. En todas las zonas declaradas urbanas o urbanizables, con riesgo de incendios alto (Zonas forestales o Zonas de influencia forestal) tienen que tener una regulación de uso y/o de edificabilidad en la que se recojan las medidas preventivas “Medidas en la interfaz urbano - forestal” recogidas en las “Medidas correctoras relativas a los incendios forestales” del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General
5. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.
Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.
El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal entendiéndose por tales los definidos en el Artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.
6. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.
7. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

8. En los ámbitos colindantes con zonas forestales arboladas o con riesgo alto de incendio, la línea de edificación estará situada a una distancia no inferior a 25 metros en los suelos urbanos y de 100 metros en los suelos urbanizables, en estas bandas solo se permitirán los sistemas de espacios libres. La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arcones laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco circular de 12,50 metros de radio.

Artículo 8.5.5 Planes de Autoprotección (P)

En aplicación de los Artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/1999, 29 de junio, así como los Artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de autoprotección.
- b) El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.
- c) En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego.

Artículo 8.5.6 Tramitación de los Planes de Autoprotección:

De acuerdo con el Artículo 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio corresponde a las Entidades Locales la aprobación de los Planes de Autoprotección. El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz, sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar la Consejería competente en materia forestal. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.



CAPITULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 8.6.1. Definición (P)

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.
2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente PGOU y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente Urbano que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación

Artículo 8.6.2. Regulación de la publicidad (P)

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a licencia municipal previa.
2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.
3. Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a licencia municipal previa. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiestan sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.
4. Se establece la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

Artículo 8.6.3. Terrenos no edificados (P)

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares están obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Igualmente, los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento

vigente. El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

3. Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Artículo 8.6.4. Seguridad y decoro público en los edificios (P)

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:
 - a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
 - b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachadas.
 - c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.
2. Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que previamente estén incluidas en Plan alguno. El coste de estas obras será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 8.6.5. Instalaciones en la vía pública (P)

Quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Artículo 8.6.6. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno (P)



1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
2. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes.
3. Las construcciones en ladera evitaren la aparición de la estructura del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.
4. Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que, por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje. El Ayuntamiento, a fin de regular dicha protección, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones.
5. Es obligatorio el respeto de las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones.
6. En los nuevos sectores, cualquiera que sea su uso, se prestara especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.
7. En todo el ámbito del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, salvo en el caso de las excepciones y condiciones contempladas en la correspondiente legislación sectorial. Con estas consideraciones, la nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
8. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de

la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada. En concreto, esto se realizará para las actuaciones que puedan afectar a las cuencas visuales más importantes:
 - a. Vista del casco urbano de La Línea desde la carretera A-310.
 - b. Peñón de Gibraltar
 - c. Vistas hacia los calares y sierras de La Línea, por su gran calidad paisajística.
11. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, justificarán la consecución de unidades coherente en el aspecto formal. La solución adoptada deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
 - b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, especialmente la línea del litoral a las que se deberán ordenar las edificaciones perpendicularmente a dicha línea para evitar barreras visuales.
 - c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 8.6.7. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado (P)

1. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
2. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

Artículo 8.6.8. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares (P)



1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 8.6.9. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano (P)

En los proyectos se justificará el cumplimiento del Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con capacidad y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificación, así como 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, y la Ley 1/99 de 31 de Marzo de atención a las personas con Discapacidad.

Artículo 8.6.10. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano (P)

1. Los lugares de reproducción y residencia y dormideros habituales de alguna especie silvestre relevante, serán respetados al máximo.
2. Si ineludiblemente hubiesen de realizarse obras que las pudieran afectar, se deberá seguir el protocolo de actuaciones que la Consejería de Medio Ambiente hubiese elaborado para tales situaciones, debiéndose, en cualquier caso, notificar a dicha Consejería la existencia del proyecto de obras desde el principio al objeto de que se incluyeran las medidas técnicas pertinentes a fin de minimizar los impactos previstos sobre tales especies

CAPITULO 7. MEDIDAS INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 8.7.1. Definición y objetivos (P)

1. Se agrupan en este capítulo las medidas relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio con los siguientes objetivos:
 - a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.
 - b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.
 - c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.
2. A efectos de estas medidas se entiende por actuación todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

Artículo 8.7.2. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio (P)

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatible con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial, en particular las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.
2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementará las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de efectos y prevención de procesos físicos y riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.
4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios libres y jardines, los naturales de las divisorias visuales y laderas con fuerte pendiente y los espacios construidos.

Artículo 8.7.3. Criterios de sostenibilidad, diseño y planificación (P)

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios de sostenibilidad:



- a) En materia de aguas, consideraran su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y racionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.
 - b) En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.
 - c) En materia de movilidad, se propiciará la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.
 - d) En relación con el proceso de urbanización, se considerará el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.
2. Los Criterios de diseño y planificación que adoptarán los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización son los siguientes:
- a) Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.
 - b) Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
 - c) Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
 - d) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
 - e) Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
 - f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.
 - g) Adoptar medidas de integración visual en el entorno.
 - Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

- Los proyectos de edificaciones e infraestructuras, así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos sean acordes con el paisaje del entorno.
 - No se permitirá emplear cubiertas que supongan una ruptura de los tonos dominantes / tradicionales en el resto de las edificaciones.
 - El Ayuntamiento velará para que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra.
3. Los nuevos trazados viarios, al objeto de minimizar el impacto en el paisaje se insertarán en el terreno con los siguientes criterios:
- a) Siguiendo en lo posible la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.
 - b) Se vegetarán los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantará arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.
 - c) En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.
 - d) Las pantallas antirruídos, en caso de ser necesarias, serán en lo posible vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

Artículo 8.7.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo (P)

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
- a) Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b) Previsión de redes separativas de aguas domésticas.
 - c) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.



- f) En los sectores de uso global residencial, fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad.
 - g) En sectores de uso mixto, se evitará la proliferación de zonas monofuncionales.
 - h) Para los nuevos suelos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.
 - i) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
 - j) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - k) Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
 - l) Los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General incorporarán aquellas medidas encaminadas a la reducción de la emisión de la CO₂ a la atmósfera.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, prever en lo posible:
- a) Contemplar la reducción de los movimientos de tierra en el establecimiento de su ordenación detallada, exigiendo que su Proyecto de Urbanización, incluya medidas de gestión de los citados movimientos y de sus vertidos.
 - b) La utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. El material de préstamo para rellenos a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras

internas deberá proceder de explotaciones debidamente legalizadas y autorizadas por el organismo competente.

- c) Fomentar la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.
- d) Así mismo, se procurará establecer sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos o en campos y pistas deportivas para su posible posterior utilización para riego.
- e) Aplicar una política de ahorro de agua que cubra accesorios ahorradores de agua tanto en las edificaciones públicas como en los espacios públicos.
- f) Los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, deberán utilizarse predominantemente superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.
- g) Tratarán de reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, sustituyéndola por soluciones de pavimento filtrante y plantación de arbolados que suavicen su impacto visual.
- h) Conectar con la red de movilidad peatonal y ciclista del resto del casco urbano y procurar zonas de aparcamientos para sus usuarios.
- i) Promover la inserción de vegetación en la propia edificación a través de patios, fachadas y cubiertas vegetales en aquellos casos que así lo requieran los diseños arquitectónicos.

Artículo 8.7.5. Medidas de protección, prevención y evaluación ambiental (P)

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones.
2. Toda actividad o actuación que se encuentre en las categorías del Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.
3. Las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado por la GICA.

Artículo 8.7.6. Calificación ambiental (P)



1. Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.
2. La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.
3. Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la GICA y sus modificaciones sustanciales tal y como se definen en dicha Ley.
4. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a la legislación aplicable, así como a los siguientes criterios:
 - a) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones
 - b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta, pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 8.7.7. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental (P)

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás tramites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras.

Artículo 8.7.8. Estudio de Inserción Paisajística (P)

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General pero que, no estén contenidas en el Informe de Valoración Ambiental de conjunto del Plan General o que estando en contenidas tengan impactos significativos sobre el paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y/o de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno, en función de la mayor o menor entidad de dicha actuación.

Artículo 8.7.9. Obligación de restitución medioambiental (P)

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO 8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 8.8.1. La protección arqueológica (E)

1. Constituyen el patrimonio arqueológico del municipio los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. A efectos de la aplicación de las determinaciones normativas, estas Normas Urbanísticas distinguen entre:
 - a) Patrimonio arqueológico subyacente, del que forman parte todos aquellos depósitos, artefactos y estructuras producidos por la actividad humana a lo largo de la historia y que yacen bajo la cota de superficie del terreno.
 - b) Patrimonio arqueológico emergente, entendido como todos aquellos inmuebles o restos de relevancia histórica susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.
2. En aplicación del contenido del Artículo 31 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Plan, en el plano OE.SNU SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES establece una zonificación arqueológica y las pertinentes cautelas arqueológicas para la actuación urbanística.
 - a) El plano de Ordenación delimita aquellas áreas del territorio donde existe evidencia o se presume la existencia de restos arqueológicos, y que han de ser protegidas para propiciar la investigación y conservación de los mismos, para lo cual se establece un grado de cautela.
 - b) Las cautelas arqueológicas se establecen en función de la densidad de restos conocidos y su interés científico, que se traduce en la necesidad de realizar distintas clases de excavaciones arqueológicas tal como queda estipulado en el Art. 3 del Decreto 168/2003, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - c) Los distintos grados de protección comparten como objetivo común la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos no visibles, cuya existencia es conocida o se presupone.
3. Como Efectos de la Protección Arqueológica Cautelar, la ejecución de obras que afecten al subsuelo o al patrimonio emergente en áreas de protección arqueológica, sean sobre espacio público o privado, requiere una actividad arqueológica previa, cuyo proyecto deberá ser informado y autorizado por la Consejería de Cultura, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 del



Reglamento de Actividades Arqueológicas y en el Art. 52 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Esta normativa se complementa con la que figura en el Catálogo de Protección del Plan así como con la sectorial de aplicación.

Artículo 8.8.2. Marco Legal en materia de Protección del Patrimonio (E)

1. El Patrimonio Histórico de Andalucía se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, incluidas las particularidades lingüísticas, que se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, industrial o cualquier otro interés o valor cultural digno de tutela para la Comunidad Autónoma. El sentimiento de aprecio hacia este Patrimonio ha de constituir uno de los pilares básicos para el fortalecimiento de esta identidad colectiva, impulsando el desarrollo de un espíritu de ciudadanía respetuoso con un entorno cultural garante de una mejor calidad de vida.
2. La legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico en Andalucía se puede resumir de la siguiente manera:
 - a) El Estatuto de Autonomía para Andalucía afronta el Patrimonio Histórico desde cuatro perspectivas: Como objetivo básico de la Comunidad Autónoma (Artículo 10.3), como derecho-deber de los ciudadanos (Artículos 33 y 36), como principio rector de la actuación de los poderes públicos (Artículo 37) y como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma (Artículos 68 y 92), que le fue otorgada en el Artículo 148.1. 16ª de la Constitución Española.
 - b) La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece el régimen jurídico del Patrimonio Histórico Andaluz con el fin de garantizar su tutela, protección, conservación, salvaguarda y difusión, promover su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurar su transmisión a las generaciones futuras. La Disposición Final Segunda de la referida Ley autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su desarrollo y ejecución. Esta Ley, establece las determinaciones que vinculan al planeamiento urbanístico y la protección y prevención ambiental, en sus Artículos 29 a 32.
 - c) Régimen jurídico del Patrimonio Histórico de Andalucía:
 - Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de organización administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía;
 - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Actividades Arqueológicas, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

3. El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) es el Instrumento para la salvaguarda, consulta y divulgación de los bienes en él inscritos. Se inscriben bienes muebles, inmuebles y manifestaciones o actividades culturales integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz y la anotación preventiva en el Catálogo (incoación del expediente administrativo) supone la aplicación provisional del régimen de protección y, en su caso, la aplicación de medidas cautelares. El Catálogo comprende tres categorías de bienes:
 - a) Bienes de interés cultural: Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales.
 - b) Bienes de catalogación general
 - c) Bienes incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.
4. El Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA) se constituye al objeto de facilitar su identificación como integrantes de dicho Patrimonio, correspondiendo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico su formación, conservación y difusión. No formarán parte de este Inventario los bienes que se inscriban en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Formarán parte de este Inventario:
 - a) Los bienes inmuebles y los espacios vinculados a actividades de interés etnológico a los que en virtud de resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico se les reconozca como integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.
 - b) Los bienes inmuebles en los que concurren alguno de los valores enumerados en el Artículo 2 LPHA
 - c) Los espacios vinculados a actividades de interés etnológico contenidos en los catálogos urbanísticos, una vez que hayan sido incluidos en el registro administrativo previsto en la normativa urbanística. A tal fin la Consejería responsable del citado registro comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico las inscripciones que en el mismo se produzcan.
5. Las normas de aplicación a los yacimientos arqueológicos no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz son las de protección del patrimonio histórico arqueológico establecidas por este Plan, sin perjuicio de las cautelas y régimen de autorizaciones previstos en el Título V de la Ley PHA para el Patrimonio Arqueológico y resto de legislación vigente, así como su desarrollo reglamentario. Toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento



de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Artículo 8.8.3. Medidas adoptadas por el Plan General para la Protección del Patrimonio Histórico (E)

1. El Plan General articula la protección del patrimonio histórico a través de su propio Catálogo de Protección que se tramita conjuntamente al Plan General y mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas en la legislación sectorial y, en particular, en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que protege el patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio.
2. Estas Normas tienen por objeto establecer las determinaciones que, de acuerdo con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (Ley 16/ 1985 de 25 de junio, del P.H.E.; Ley 14/2007 de 26 de noviembre del P.H.A.; Decreto 19/1995, de 7 de febrero; Decreto 168/2003, de 17 junio , Decreto 4/1993, de 26 de enero; así como, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), permitan el adecuado tratamiento y consideración del Patrimonio Histórico del municipio.
3. Formarán parte de la ordenación estructural aquellos ámbitos, elementos y espacios urbanos que cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural, considerándose el resto de bienes protegidos, por tanto, como pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.
4. El presente Plan General identifica los Bienes Protegidos a través de:
 - a) El plano de ORDENACION PORMENORIZADA, que identifica los bienes protegidos adscribiéndolos mediante códigos o símbolos al Catálogo correspondiente.
 - b) El documento del Catálogo de Protección de Elementos, que identifica los bienes protegidos y establece, en su caso, el grado de protección asignado en el correspondiente Catálogo. La localización del código identificador de los bienes pertenecientes al Catálogo de Elementos Protegidos es aproximada.
 - c) Los bienes declarados Bien de Interés Cultural se identifican como tales tanto en las Fichas correspondientes, como en la documentación gráfica del Plan.. Las fichas identifican, asimismo, los bienes de catalogación general y los incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Andaluz.
5. Se establecen los siguientes Instrumentos de protección en el Plan General:
 - a) Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de La Línea de la Concepción, que se redacta para garantizar la efectiva conservación, protección y mejora del patrimonio histórico artístico del municipio; se tramita conjuntamente con el Plan General y entrará en vigor simultáneamente al presente Plan General. Es un documento único, complementario del Plan General, y reúne todos los bienes integrantes del Patrimonio

Histórico del municipio y en cuyas fichas se incluyan los valores simultáneos que puedan concurrir en un mismo bien desde un enfoque multidisciplinar. Incluye todos los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como los bienes patrimoniales del término municipal de La Línea de la Concepción existentes en las bases de datos (SIPHA, RAAC), documentaciones técnicas, inventarios e informes facilitados por la Consejería competente en materia patrimonio histórico.

- b) Ordenanza municipal de descontaminación visual, que deberá redactar el Ayuntamiento, en la que se recojan medidas que eviten la degradación y la contaminación visual o perceptiva de los valores de los bienes incluidos en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal. La ordenanza se redactará de acuerdo con el Artículo 19 LPHA y deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 8.8.4. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal (E)

1. El Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de La Línea de la Concepción tiene por objeto, complementar las determinaciones del presente Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, cultural, industrial y etnológico. A dichos efectos, se tramita conjuntamente con el Plan General y contiene la relación detallada e identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, han sido objetos de una especial protección por la legislación específica o por la planificación urbanística.
2. En las discrepancias que pudieran existir en los planos de ordenación pormenorizada del Plan en relación con la identificación y grado de protección de los bienes, primará la contenida en el Catalogo por su mayor grado de detalle y especificidad.
3. Se aplicarán las determinaciones correspondientes al Nivel de Protección establecidas en el Catálogo y el grado de intervención y tipos de obra permitidos serán los especificados en cada ficha de Catálogo según las definiciones contenidas en el mismo
4. La aplicación de las determinaciones del Catálogo lo es sin perjuicio de las normas urbanísticas establecidas por el Plan General, en cuanto a régimen del suelo, usos y edificación, correspondientes a la clase y categoría de suelo en que se ubique cada bien y de las normas de edificación particulares de las zonas de ordenanza si se trata de suelo urbano o urbanizable.
5. Si la ficha correspondiente de Catálogo establece limitaciones sobre uso, cambio de uso o condiciones de edificación, estas serán de aplicación directa. Si la ficha correspondiente de Catálogo no especificara las condiciones de uso y edificación permitidos, serán de aplicación las normas particulares correspondientes a la clase y categoría de suelo y, en su caso, zonas de ordenanza del presente Plan General siempre que se garantice la preservación de los valores protegidos.



6. En caso de contradicción entre las normas urbanísticas de aplicación y los criterios consignados para cada bien en la correspondiente ficha de Catálogo, prevalecerán los criterios que favorezcan la conservación y puesta en valor de los valores protegidos especificados en el Catálogo.

CAPITULO 9. MEDIDAS DE PROTECCION DE LA SALUD

Artículo 8.9.1. Medidas compensatorias en los nuevos desarrollos (P)

1. Para compensar el déficit de la huella de carbono creada por los nuevos desarrollos, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable deben plantar una especie arbórea por cada fracción de cincuenta (100) metros cuadrados edificables de nueva construcción o 1 especie arbóreas por vivienda, a ubicar en parques, espacios libres y viarios, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse en antes de la finalización de las misma. A tal fin, el Ayuntamiento publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia.
2. Cuando el sector no cuente con espacio suficiente para el rango de arbolado establecido en el punto anterior, la plantación se llevará en la zona pública indicada por los servicios municipales (preferiblemente espacios libres, áreas verdes degradadas o sistemas generales), siempre que cuente con condiciones aptas para ello. Asimismo, esta obligación material de plantación directa por el promotor, podrá sustituirse por su equivalente económico, y para su ejecución subsidiaria por la Administración, en aquellos casos en los que sea conveniente realizar una actuación de reconfiguración de las condiciones de la urbanización existente. En este supuesto, se valorará la compensación económica sustitutiva en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y teniendo presente el coste proporcional que representan las labores de cuidado del crecimiento y de plantación del arbolado.

Artículo 8.9.2. Contaminación atmosférica (P)

1. Los nuevos desarrollos residenciales (sectores) deberán garantizar la no afección por cercanía de focos de contaminación atmosférica (incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera según Ley 34/2007¹).
2. No se implantarán nuevas estaciones de servicio en un radio de 50 metros de usos residenciales.

3. Se estudiarán las emisiones contaminantes en el entorno del crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, se solicitará al crematorio que establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos. Los contaminantes objeto de control serán los gases de combustión, el ácido clorhídrico, las partículas, el mercurio, el carbono orgánico total y las dioxinas y furanos.

Artículo 8.9.3. Actividades contaminantes (P)

1. En caso de que alguna actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. El mismo realizará un análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas, intentando cuantificar los potenciales efectos en la salud y estableciendo las medidas pertinentes (buenas prácticas y MTD) para eliminar los efectos negativos.

Artículo 8.9.4. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)

1. 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.



ANEXO;

FICHAS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

FICHAS SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

FICHAS AREAS HOMOGENEAS (AH)

FICHAS ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO (AE)

CUADRO DE DETERMINACIONES AREAS DE REFORMA INTERIOR(ARI)

AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS EN EL DESARROLLO DE LAS
ACTUACIONES PREVISTAS

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ACTUACIONES ASISTEMATICAS (AA)

AREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO (APA)

AREAS DE REFORMA INTERIOR CON PLANEAMIENTO APROBADO (ARIPA)


SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS GENERALES

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Y CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

C. NORMAS URBANÍSTICAS
APROBACIÓN PROVISIONAL (2020)

ANEXO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
ÁREA DE REPARTO; AR-1		SURS-1	PEDRERAS NORTE	
LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):		OE.CLA.02		
SUPERFICIE NETA (m ² s) ⁽¹⁾ :		136.317		
				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)		
AR-1		0,467		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1				
Denominación		Uso	Superficie (m ²)	Cargas
PARQUE OESTE	SGEL-16	Espacio Libre	29.725	Obtención y ejecución
PARQUE AV. CARTAGENA	SGEL-17	Espacio Libre	8.887	Obtención y ejecución
PARQUE ZABAL I	SGEL-18	Espacio Libre	13.011	Obtención y ejecución
NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	SGDP-1	Deportivo	66.040	Obtención de suelo
APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	SGC-V28	Aparcamiento	9.012	Obtención de suelo
PUNTO LIMPIO CARREFOUR	SGIN-05	Infraestructuras	3.946	Obtención de suelo
SGCV17, SGCV18, SGCV19, SGCV21, SGCV22, SGCV23		Viario	181.290	Obtención y ejecución
Total a obtener (m ² s)		311.911		Total a ejecutar (m ² s) 172.175
EDIFICABILIDAD GLOBAL (le; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL		
0,95		Residencial Plurifamiliar		
A. OBJETIVO (Uas)		A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)
91.223		57.277		63.642
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		
129.501		9.122		
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%)		
27.582		15,26		
NIVEL DE DENSIDAD				
Muy Alta 75 a 90 viv/ha.		Máximo nº viviendas:		1.227
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA				
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES	OBJETIVOS		
Se pretende refachadizar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, recualificandola e incrementando su atractivo para el transito no motorizado. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías adaptadas a la demanda actual y futura	Suelo de reserva para el futuro crecimiento residencial del municipio.El SG-V23 deberá enlazarse dentro de los limites del sector que deberá enlazarse con la C/ Gibraltar en las rotondas del Htal. Comarcal. La ordenación que se plantee fomentara la implantacion de usos complementarios al residencial.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SIPS (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
25.900	35.579	1.295	4.907
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m ² t):	37.378	Número de viviendas (VP):	393
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	3er cuatrienio	3er cuatrienio
AFECCIONES			
Se realizará un Estudio Acústico detallado que evaluará la posibilidad de establecer zonas de transición o soluciones análogas entre SGC-V04 y las zonas residenciales.			
Plan de Autoprotección (Forestal)			
Integrar la vegetación de los HIC5330-2 y 9320-0 existentes en los suelos destinados a zonas verdes, incluido el SGEL-16.			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO


ÁREA DE REPARTO; AR-1 SURS-2 RONDA

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):	OE.CLA.02
SUPERFICIE NETA (m2s) (1):	129.004




ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s)		
AR-1		0,467		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1				
Denominación		Uso	Superficie (m²)	Cargas
PARQUE OESTE	SGEL-16	Espacio Libre	29.725	Obtención y ejecución
PARQUE AV. CARTAGENA	SGEL-17	Espacio Libre	8.887	Obtención y ejecución
PARQUE ZABAL I	SGEL-18	Espacio Libre	13.011	Obtención y ejecución
NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	SGDP-1	Deportivo	66.040	Obtención de suelo
APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	SGC-V28	Aparcamiento	9.012	Obtención de suelo
PUNTO LIMPIO CARREFOUR	SGIN-05	Infraestructuras	3.946	Obtención de suelo
SGCV17, SGCV18, SGCV19, SGCV21, SGCV22, SGCV23		Viario	181.290	Obtención y ejecución
Total a obtener (m² s)		311.911		Total a ejecutar (m² s)
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m²t/m²s)		USO GLOBAL		
0,80		Residencial Plurifamiliar		
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)	
98.727	54.205		60.228	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m²t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		
103.203		9.873		
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%)		
38.499		14,44		
NIVEL DE DENSIDAD				
Alta 50 a 75 viv/ha		Máximo nº viviendas:		968
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA				
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial				


ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Se pretende refachadizar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, recualificandola e incrementando su atractivo para el transito no motorizado. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologias adaptadas a la demanda actual y futura	Completar el vacio urbano existente con un desarrollo residencial que complete la trama de ensanche hasta la C/ Cartagena potenciando el acceso no motorizado de la ciudad consolidada a los nuevos equipamientos previstos en la misma. La ordenación que se plantee fomentara y garantizara la implantacion de usos complementarios al residencial sobre todo en el entorno del Parque Cartagena		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m2s)	SIPS (m2s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m2c)
20.641	23.737	1.032	3.870
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m2t):	29.800	Número de viviendas (VP):	314
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Se realizará un Estudio Acústico detallado que evaluará la posibilidad de establecer zonas de transición o soluciones análogas entre SGC-V04 y las zonas residenciales.			
Plan de Autoprotección (Forestal)			
Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales.			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
ÁREA DE REPARTO; AR-1		SURS-3	ZABAL BAJO		
LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):		OE.CLA.02			
SUPERFICIE NETA (m2s) (1):		145.580			
					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s)			
AR-1		0,467			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1					
Denominación		Uso	Superficie (m²)	Cargas	
PARQUE OESTE		SGEL-16	Espacio Libre	29.725	Obtención y ejecución
PARQUE AV. CARTAGENA		SGEL-17	Espacio Libre	8.887	Obtención y ejecución
PARQUE ZABAL I		SGEL-18	Espacio Libre	13.011	Obtención y ejecución
NUEVA CIUDAD DEPORTIVA		SGDP-1	Deportivo	66.040	Obtención de suelo
APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS		SGC-V28	Aparcamiento	9.012	Obtención de suelo
PUNTO LIMPIO CARREFOUR		SGIN-05	Infraestructuras	3.946	Obtención de suelo
SGCV17, SGCv18, SGCv19, SGCv21, SGCv22, SGCv23		Viario	181.290	Obtención y ejecución	
Total a obtener (m² s)		311.911		Total a ejecutar (m² s) 172.175	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (le; m²t/m²s)		USO GLOBAL			
0,55		Residencial Plurifamiliar			
A. OBJETIVO (Uas)		A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)	
73.114		61.170		67.966	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m²t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)			
80.069		7.311			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%)			
5.148		16,30			
NIVEL DE DENSIDAD					
Media 30 a 50 viv/ha		Máximo nº viviendas:		728	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA					
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial					


ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES		OBJETIVOS	
La posicion estrategica de estos suelos en la trasera del Puerto de la Atunara y conectados a la Nueva Ciudad Deportiva constituyen una oportunidad para revitalizar un area desestructurada en la actualidad e incorporarla a la dinamica urbana.		Volumetria de transicion entre la extensiva del Zabal y los bloques cercanos al puerto. La ordenación que se plantee fomentara la implantacion de usos complementarios al residencial, localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal aprovechando las mismas para conectar el Zabal con el Sistema General Deportivo.	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se evitaran pantallas continuas de edificacion paralelas a la costa, respetando la continuidad de las visuales existentes en la manzana colindante al puerto. Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m2s)	SIPS (m2s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m2c)
20.017	18.416	801	2.912
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m2t):	23.147	Número de viviendas (VP):	244
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Estudio Hidrológico Hidráulico			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
ÁREA DE REPARTO; AR-1		SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	
LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):		OE.CLA.02		
SUPERFICIE NETA (m2s) (1):		163.138		
				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s)		
AR-1		0,467		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1				
Denominación		Uso	Superficie (m²)	Cargas
PARQUE OESTE	SGEL-16	Espacio Libre	29.725	Obtención y ejecución
PARQUE AV. CARTAGENA	SGEL-17	Espacio Libre	8.887	Obtención y ejecución
PARQUE ZABAL I	SGEL-18	Espacio Libre	13.011	Obtención y ejecución
NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	SGDP-1	Deportivo	66.040	Obtención de suelo
APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	SGC-V28	Aparcamiento	9.012	Obtención de suelo
PUNTO LIMPIO CARREFOUR	SGIN-05	Infraestructuras	3.946	Obtención de suelo
SGCV17, SGCv18, SGCv19, SGCv21, SGCv22, SGCv23		Viario	181.290	Obtención y ejecución
Total a obtener (m² s)		311.911		Total a ejecutar (m² s) 172.175
EDIFICABILIDAD GLOBAL (le; m2t/m2s)		USO GLOBAL		
0,95		Residencial Plurifamiliar		
A. OBJETIVO (Uas)		A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)
115.238		68.547		76.164
TECHO MAX. EDIFICABLE (m2t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		
154.981		11.524		
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%)		
39.074		18,26		
NIVEL DE DENSIDAD				
Muy Alta 75 a 90 viv/ha.		Máximo nº viviendas:		1.468
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA				
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES	OBJETIVOS		
	ESPECÍFICOS		
Desarrollo clave para la consolidacion del nuevo vial de acceso al casco, así como para facilitar la interconexion con la costa de levante. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologias en bloque adaptadas a la demanda actual y futura que aprovechen la elevación panoramica sobre la cota del mar y la estrategica situación.	La ordenación que se plantee fomentara la implantacion de usos complementarios al residencial, localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal. Queda expresamente prohibida la tipologia vivienda unifamiliar.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m2s)	SIPS (m2s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m2c)
30.996	42.579	1.550	5.873
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m2t):	44.732	Número de viviendas (VP):	471
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Cooperación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Estudio Hidrológico Hidráulico, Carretera Autonómica, Estudio Acústico			
El proyecto de reparcelación debera recoger las determinaciones de los Convenios suscritos con los propietarios que cedieron anticipadamente suelo para el SGC-V17 .			
Plan de Autoprotección (Forestal)			
Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales.			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
ÁREA DE REPARTO; AR-1		SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II		
LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):		OE.CLA.03			
SUPERFICIE NETA (m2s) (1):		124.512			
					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s)			
AR-1		0,467			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1					
Denominación		Uso	Superficie (m²)	Cargas	
PARQUE OESTE		SGEL-16	Espacio Libre	29.725	Obtención y ejecución
PARQUE AV. CARTAGENA		SGEL-17	Espacio Libre	8.887	Obtención y ejecución
PARQUE ZABAL I		SGEL-18	Espacio Libre	13.011	Obtención y ejecución
NUEVA CIUDAD DEPORTIVA		SGDP-1	Deportivo	66.040	Obtención de suelo
APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS		SGC-V28	Aparcamiento	9.012	Obtención de suelo
PUNTO LIMPIO CARREFOUR		SGIN-05	Infraestructuras	3.946	Obtención de suelo
SGCV17, SGCV18, SGCV19, SGCV21, SGCV22, SGCV23		Viarío	181.290	Obtención y ejecución	
Total a obtener (m² s)		311.911	Total a ejecutar (m² s)		172.175
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m2t/m2s)		USO GLOBAL			
0,95		Residencial Plurifamiliar			
A. OBJETIVO (Uas)		A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)	
95.950		57.074		63.416	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m2t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)			
129.041		9.595			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%)			
32.534		15,21			
NIVEL DE DENSIDAD					
Muy Alta 75 a 90 viv/ha.		Máximo nº viviendas:		1.222	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA					
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial					

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES		OBJETIVOS	
Desarrollo clave para la consolidacion del nuevo vial de acceso al casco, asi como para facilitar la interconexion con la costa de levante. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologias en bloque adaptadas a la demanda actual y futura que aprovechen la elevación panoramica sobre la cota del mar y la estrategica situación.		La ordenación que se plantee fomentara la implantacion de usos complementarios al residencial, localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal. Queda expresamente prohibida la tipologia vivienda unifamiliar.	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
ESPACIOS LIBRES (m2s)	SIPS (m2s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m2c)
25.808	35.452	1.290	4.890
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m2t):	34.141	Número de viviendas (VP):	359
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Cooperación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	4º cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
Estudio Hidrológico Hidráulico, Carretera Autonómica, Estudio Acústico			
El proyecto de reparcelación debera recoger las determinaciones de los Convenios suscritos con los propietarios que cedieron anticipadamente suelo para el SGC-V17 .			
Plan de Autoprotección (Forestal)			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
ÁREA DE REPARTO; AR-1		SURS-6	LA CAMPANA		
LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):		OE.CLA.02			
SUPERFICIE NETA (m2s) (1):		206.245			
					
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s)			
AR-1		0,467			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1					
Denominación		Uso	Superficie (m²)	Cargas	
PARQUE OESTE		SGEL-16	Espacio Libre	29.725	Obtención y ejecución
PARQUE AV. CARTAGENA		SGEL-17	Espacio Libre	8.887	Obtención y ejecución
PARQUE ZABAL I		SGEL-18	Espacio Libre	13.011	Obtención y ejecución
NUEVA CIUDAD DEPORTIVA		SGDP-1	Deportivo	66.040	Obtención de suelo
APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS		SGC-V28	Aparcamiento	9.012	Obtención de suelo
PUNTO LIMPIO CARREFOUR		SGIN-05	Infraestructuras	3.946	Obtención de suelo
SGCV17, SGCV18, SGCV19, SGCV21, SGCV22, SGCV23		Viario	181.290	Obtención y ejecución	
Total a obtener (m² s)		311.911	Total a ejecutar (m² s)		172.175
EDIFICABILIDAD GLOBAL (le; m2t/m2s)		USO GLOBAL			
0,30		Residencial Plurifamiliar			
A. OBJETIVO (Uas)		A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)	
99.072		77.031		96.289	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m2t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)			
61.874		9.907			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%)			
2.783		20,52			
NIVEL DE DENSIDAD					
Baja 5 a 15 viv/ha		Máximo nº viviendas:		309	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA					
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial					

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES		OBJETIVOS	
Ultimo sector pendiente de desarrollo de los calificados como turisticos en el anterior Plan General. Su excepcional posicion territorial lo habilita para implantar usos hoteleros de calidad que combinen el recurso natural de la playa Sobrevela con la recualificación turística del puerto de la Atunara y su Almadraba		Según a la Disp. adicional 9ª de la LOUA un porcentaje superior al 50% de la edificabilidad total será para la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y unidad de explotación. Dicho porcentaje podrá reducirse un 5% siempre que se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos por la legislación turística	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Los terrenos incluidos en la Servidumbre P. L. se destinaran a Espacios Libres de uso publico, ajustandose la cesion de Espacios Libres al menos a dicha superficie . En la Zona de Influencia del Litoral se evitara la urbanización continua y las pantallas de edificacion procurando la localización de los equipamientos en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre. Se adoptaran medidas de protección del entorno de la charca de interes herpeptologico. La ordenacion será permeable visual y peatonalmente entre el Zabal y la costa. Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles/100 m2t a distribuir entre viario y espacios libres. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en espacios a determinar por el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volumen es edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
42.500	20.625	619	31.555
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Estudio Hidrológico Hidráulico y sus servidumbres. Se conservarán las zonas húmedas como Zona Verde.			
Dominio Público Marítimo Terrestre, sus servidumbres y Linea de Influencia			
Charca de interes herpeptologico AMB-1			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

AREA DE REPARTO; AR-2	SURS-7	EJE NORTE TERCARIO I
-----------------------	--------	----------------------

ÁREA DE REPARTO <i>AR-2</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s) <i>0,420</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1			
Denominación <i>AMPLIACIÓN CEMENTERIO</i> <i>PARQUE ZABAL II</i>	SGSP-13 SGEL-19	Uso <i>Cementerio</i> <i>Espacio Libre</i>	Superficie (m ²) <i>17.612</i> <i>19.288</i> Cargas <i>Obtención de suelo</i> <i>Obtención y ejecución</i>
<i>Total a obtener (m² s)</i>		<i>Total a ejecutar (m² s)</i>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m²U/m²s) <i>0,55</i>		USO GLOBAL <i>Terciario Industrial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>75.860</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>57.554</i>	A. MEDIO (Uas) <i>63.949</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m²t) <i>83.685</i>	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>6.395</i>		
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>11.910</i>	PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%) <i>76,80</i>		
NIVEL DE DENSIDAD <i>Uso residencial prohibido</i>			
Máximo n° viviendas: <i>no procede</i>			
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA <i>no procede</i>			

OBJETIVOS	
GENERALES	ESPECÍFICOS
<p>Revitalizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte.</p> <p>Singularizar la fachada al SGC-V17 construyendo la transición hasta el área urbana desde acceso a los pies de la Sierra Carbonera.</p>	<p>Con el fin de garantizar la reserva de suelo industrial, dicho uso pormenorizado será al menos el 40% del techo máximo edificable. Alrededor del suelo destinado a la ampliación del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada.</p>
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR	
<p>Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles/100 m²t a distribuir entre viario y espacios libres públicos. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.</p>	
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS	
<p><i>Ejecución de las infraestructuras viarias así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.</i></p>	
RESERVAS PARA DOTACIONES	
<p>Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.</p> <p>Valores en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el PP.</p>	
<p>ESPACIOS LIBRES (m²s)</p> <p>18.258</p>	<p>SIPS (m²s)</p> <p>12.172</p>
<p>APARCAMIENTO (nº plazas)</p> <p>837</p>	<p>TERCIARIO (m²c)</p> <p>50.211</p>
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN	
<p>Sistema de actuación</p> <p>Compensación</p>	<p>Planeamiento y ejecución</p> <p>Plan Parcial y Proyecto de urbanización</p>
<p>Plazo de ordenación detallada</p> <p>1er cuatrienio</p>	<p>Plazo de ejecución</p> <p>2º cuatrienio</p>
AFECCIONES	
<p>Estudio Hidrológico Hidráulico</p> <p>Plan de Autorprotección (Forestal)</p>	
<p>En caso de implantar alguna actividad incluida en Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. Realizará análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas, intentando cuantificar los potenciales efectos en la salud y estableciendo las medidas pertinentes (buenas prácticas y MTD).</p>	
TRAMITACIÓN AMBIENTAL	
<p>Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)</p>	
NOTAS	
<p>⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU</p>	
<p>⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>	

AREA DE REPARTO; AR-2	SURS-8	EJE NORTE TERCARIO II
-----------------------	--------	-----------------------

ÁREA DE REPARTO <i>AR-2</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,420</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-1			
Denominación <i>AMPLIACIÓN CEMENTERIO</i> <i>PARQUE ZABAL II</i>	SGSP-13 SGEL-19	Uso <i>Cementerio</i> <i>Espacio Libre</i>	Superficie (m ²) <i>17.612</i> <i>19.288</i>
		Cargas <i>Obtención de suelo</i> <i>Obtención y ejecución</i>	
Total a obtener (m ² s) <i>36.900</i>		Total a ejecutar (m ² s) <i>19.288</i>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,55</i>		USO GLOBAL <i>Terciario Industrial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>22.918</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>17.388</i>		A. MEDIO (Uas) <i>19.320</i>
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>25.282</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>1.932</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>3.598</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE S. GENERALES (%) <i>23,20</i>	
NIVEL DE DENSIDAD <i>Uso residencial prohibido</i>			
		Máximo nº viviendas:	<i>no procede</i>
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA <i>no procede</i>			

OBJETIVOS	
GENERALES	ESPECÍFICOS
<p>Revitalizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte.</p> <p>Singularizar la fachada al SGC-V17 construyendo la transición hasta el área urbana desde acceso a los pies de la Sierra Carbonera.</p>	<p>Con el fin de garantizar la reserva de suelo industrial, dicho uso pormenorizado será al menos el 40% del techo máximo edificable. Alrededor del suelo destinado a la ampliación del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada.</p>
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR	
<p>Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles/100 m² a distribuir entre viario y espacios libres públicos. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.</p>	
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS	
<p><i>Ejecución de las infraestructuras viarias así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.</i></p>	
RESERVAS PARA DOTACIONES	
<p><i>Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.</i></p> <p><i>Valores en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el PP.</i></p>	
<p>ESPACIOS LIBRES (m²s)</p> <p><i>5.516</i></p>	<p>SIPS (m²s)</p> <p><i>3.677</i></p>
<p>APARCAMIENTO (nº plazas)</p> <p><i>253</i></p>	<p>TERCIARIO (m²c)</p> <p><i>15.169</i></p>
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN	
<p>Sistema de actuación</p> <p><i>Compensación</i></p>	<p>Planeamiento y ejecución</p> <p><i>Plan Parcial y Proyecto de urbanización</i></p>
<p>Plazo de ordenación detallada</p> <p><i>2º cuatrienio</i></p>	<p>Plazo de ejecución</p> <p><i>3º cuatrienio</i></p>
AFECCIONES	
<p><i>Estudio Hidrológico Hidráulico</i></p> <p><i>Plan de Autorprotección (Forestal)</i></p> <p>En caso de implantar alguna actividad incluida en Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar informe de evaluación de impacto en salud, preventivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. Realizará análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas, intentando cuantificar los potenciales efectos en la salud y estableciendo las medidas pertinentes (buenas prácticas y MTD).</p>	
TRAMITACIÓN AMBIENTAL	
<p>Calificación Ambiental</p>	
NOTAS	
<p>⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU</p> <p>⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-3SUNC-1CASTILLEJOS

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:19.582



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO <i>AR-3</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,576</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-3			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,70</i>		USO GLOBAL <i>Residencial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>11.920</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>10.148</i>	A. MEDIO (Uas) <i>11.275</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>13.707</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>1.192</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>645</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>Alta 50 a 75 viv/ha</i>		Máximo nº viviendas:	<i>147</i>
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
<i>Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial</i>			

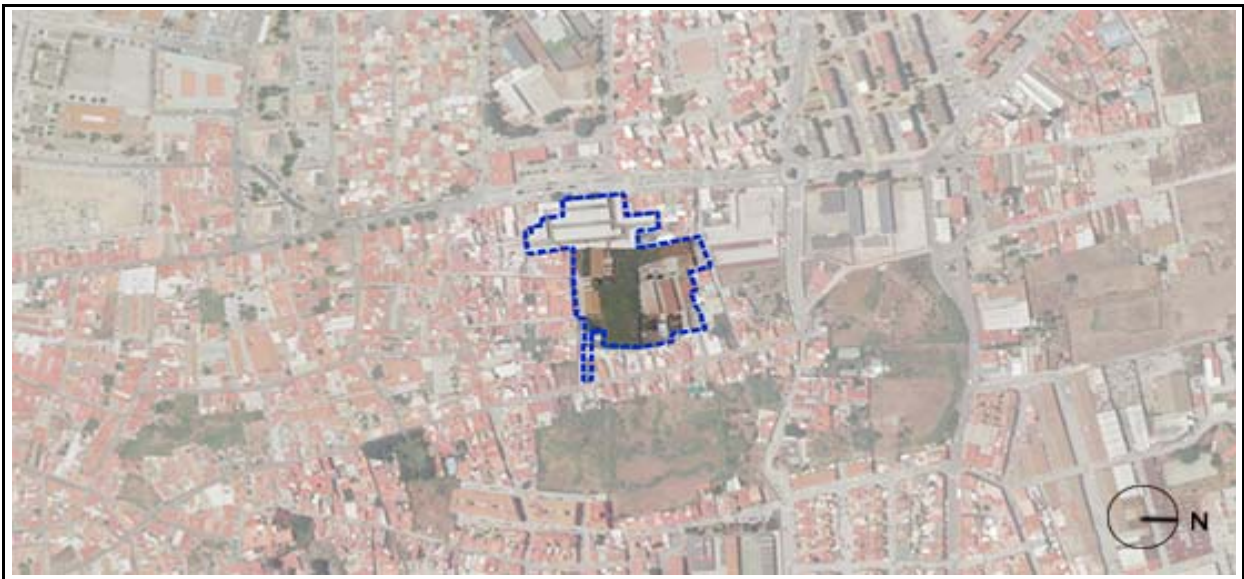
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios, obtener dotaciones y zonas verdes. La ordenación pormenorizada deberá completar el vial de conexión entre C/Pedraera y Avenida María Guerrero.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
2.878	2.741	137	441
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	3.980	Número aprox. viviendas (VP):	42
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	3er cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-3SUNC-2CALLE MURILLO

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:12.677



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO <i>AR-3</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,576</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-3			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,70</i>		USO GLOBAL <i>Residencial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>6.598</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>6.569</i>	A. MEDIO (Uas) <i>7.299</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>8.874</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>660</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>-701</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>Alta 50 a 75 viv/ha</i>		Máximo nº viviendas:	<i>95</i>
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
<i>Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial</i>			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES		OBJETIVOS	
		ESPECÍFICOS	
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.		Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios. La ordenación pormenorizada deberá conectar mediante un vial, C/ Pedrera con C/ San Pedro	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
1.863	1.775	89	285
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	2.577	Número aprox. viviendas (VP):	27
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	3er cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-3SUNC-3CALLE XAUEN

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s) ⁽¹⁾:22.201



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-3		0,576	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-3			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,70		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
12.839	11.505	12.783	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
15.540		1.284	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
56		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Alta 50 a 75 viv/ha		Máximo nº viviendas:	167
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios. La ordenación pormenorizada deberá completar el vial de continuación de C/ Huerto de Lucas y generar una fachada a C/ Prim. Obtener equipamientos y zonas verdes		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
3.264	3.108	155	500
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	4.512	Número aprox. viviendas (VP):	47
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	2º cuatrienio	3er cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

ÁREA DE REPARTO:AR-4	SUNC-4	CALLEJON DE LA PIZARRA
----------------------	--------	------------------------

SUNC-4

CALLEJON DE LA PIZARRA

OE.CLA.01

16.582



ÁREA DE REPARTO <i>AR-4</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m²s) <i>0,595</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO			
Denominación		Uso	Superficie (m²)
			Cargas
<i>Total a obtener (m² s)</i>		<i>Total a ejecutar (m² s)</i>	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m²t/m²s) <i>0,80</i>		USO GLOBAL <i>Residencial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>10.025</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>9.022</i>	A. MEDIO (Uas) <i>10.025</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m²t) <i>13.482</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>1.002</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>0</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>Muy Alta > 75 viv/ha</i>		Máximo nº viviendas: <i>135</i>	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA <i>Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial</i>			

OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SIPS (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
2.831	2.696	135	404
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m ² t):	3.923	Número aprox. viviendas (VP):	41
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	4º cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-5SUNC-5ARROYO CACHON

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:30.434



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-5		0,571	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-5	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,80		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
24.456	15.630	17.367	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
24.348		2.446	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
7.089		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Alta 50 a 75 viv/ha		Máximo nº viviendas:	228
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES		ESPECÍFICOS	
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.		Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	SIPS (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
5.113	4.870	243	685
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m ² t):	7.099	Número aprox. viviendas (VP):	75
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Dominio Público Hidráulico			
Vías Pecuarias			
Carreteras Estatales			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-5SUNC-6TRAVESIA QUEVEDO

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:23.070



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-5		0,571	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-5	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,60		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
12.964	11.848	13.165	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
13.842		1.296	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
-201		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Media 30 a 50 viv/ha		Máximo nº viviendas: 115	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Consolidar el ámbito con usos residenciales y priorizando los terciarios frente al centro comercial. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
2.907	2.768	138	3.461
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	3.115	Número aprox. viviendas (VP):	33
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	3er cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
Dominio Público Hidráulico			
Se realizará un Estudio Acústico detallado			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-5SUNC-7AVDA. DE LA COLONIA

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:13.045



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-5		0,571	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-5	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,60		Terciario	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
7.545	6.699	7.444	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
7.827		755	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
101		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
-		Máximo nº viviendas: 0	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
No procede			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta terciaria del municipio.		Consolidar usos terciarios al norte de los Junquillos, concluyendo el área oeste de la ciudad con una correcta ordenación de edificios comerciales. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos en continuidad con el sector adyacente.	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
1.826	783	157	7.827
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	0	Número aprox. viviendas (VP):	0
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-5SUNC-8TORRES QUEVEDO

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:40.071



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-5		0,571	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-5	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,60		Terciario	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
18.101	20.580	22.866	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
24.043		2.287	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
-4.765		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
-		Máximo nº viviendas: 0	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
No procede.			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES		OBJETIVOS	
		ESPECÍFICOS	
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta terciaria del municipio.		Consolidar usos terciarios al norte de los Junquillos, concluyendo el área oeste de la ciudad con una correcta ordenación de edificios comerciales. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos en continuidad con el sector adyacente.	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
5.610	2.404	481	24.043
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	0	Número aprox. viviendas (VP):	0
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	2º cuatrienio	3er cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-5SUNC-9INDUSTRIAL OESTE

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:28.336



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-5		0,571	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-5	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,60		Industrial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
13.945	14.553	16.169	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
17.001		1.395	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
-2.224		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
-		Máximo nº viviendas: 0	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
No procede.			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
GENERALES		OBJETIVOS	
		ESPECÍFICOS	
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta industrial del municipio.		Reordenar el área para dotar del viario interior al ámbito, obtener espacios libres y equipamientos. Urbanizar y .dotar de servicios	
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
3.967	1.700	340	4.250
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	0	Número aprox. viviendas (VP):	0
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Dominio Público Hidráulico			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-6SUNC-10TRAVESIA JUNQUILLO

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:111.870



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)		
AR-6		0,577		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO				AR-6
Denominación		Uso	Superficie (m ²)	Cargas
HOSPITAL COMARCAL		SGS-2	Hospital	38.734
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL		
0,85		Residencial		
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)		A. MEDIO (Uas)	
86.831	58.049		64.499	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		
95.090		8.683		
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)		
22.332		-		
NIVEL DE DENSIDAD				
Muy Alta > 75 viv/ha		Máximo nº viviendas:		951
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA				
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial				

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Se pretende refachadizar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, recualificandola e incrementando su atractivo para el transito no motorizado. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologias adaptadas a la demanda actual y futura	Completar el vacio urbano existente con un desarrollo residencial que complemente el equipamiento sanitario ejecutado (Hospital Comarcal). La ordenación que se plantee fomentara y garantizara la implantacion de usos complementarios al residencial (terciario/ actividades economicas/ servicios avanzados) y la conexión de la C/ Cartagena con la C/ Virgen del Loreto a traves de la travesia Junquillo.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
19.969	19.018	951	2.853
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	27.671	Número aprox. viviendas (VP):	291
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Se realizará un Estudio Acústico detallado			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Autorización Ambiental Unificada (Anexo I Ley 7/2007 GICA)			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-7SUNC-11CALLE EBRO

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:11.978



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-7		0,649	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-7			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,70		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
7.292	6.993	7.770	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
8.385		729	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
-478		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Alta 50 a 75 viv/ha		Máximo nº viviendas: 90	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
1.761	1.677	84	270
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	2.435	Número aprox. viviendas (VP):	26
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	4º cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-7

SUNC-12

CALLE RUPERTO CHAPIN

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):

OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s) ⁽¹⁾:

10.991



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-7		0,649	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-7			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,70		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
6.323	6.417	7.130	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
7.693		632	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
-807		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Alta 50 a 75 viv/ha		Máximo nº viviendas:	
		82	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
1.616	1.539	77	247
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	2.234	Número aprox. viviendas (VP):	24
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	2º cuatrienio	3er cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-7SUNC-13CALLE LUISA ROLDAN

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:13.668



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-7		0,649	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-7			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,70		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
8.321	7.980	8.867	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
9.568		832	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
-546		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Alta 50 a 75 viv/ha		Máximo nº viviendas: 103	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
2.009	1.914	96	308
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	2.778	Número aprox. viviendas (VP):	29
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	3er cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-7SUNC-14CALLE PAVIA

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.01

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:13.035



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO <i>AR-7</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,649</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-7			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,75</i>		USO GLOBAL <i>Residencial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>10.288</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>7.610</i>	A. MEDIO (Uas) <i>8.456</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>9.776</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>1.029</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>1.832</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>Alta 50 a 75 viv/ha</i>		Máximo nº viviendas: <i>98</i>	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
<i>Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial</i>			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.	Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
2.053	1.955	98	293
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	2.845	Número aprox. viviendas (VP):	30
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-8SUNC-15CAMINO TORRENUEVA

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:11.231



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO <i>AR-8</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,669</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-8	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,80</i>		USO GLOBAL <i>Terciario</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>7.516</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>6.764</i>	A. MEDIO (Uas) <i>7.516</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>8.985</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>752</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>0</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>-</i>		Máximo nº viviendas: <i>0</i>	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
<i>No procede.</i>			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Implementar usos terciarios que complementen el Sistema General Deportivo y complementen los futuros usos residenciales del Zabal.	Reordenar el área para dotar del viario interior al ámbito, completando el trazado terciario existente en la manzana.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
1.572	674	180	8.985
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	0	Número aprox. viviendas (VP):	0
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-9

SUNC-16

CALLE BOLIVIA

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):

OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s) ⁽¹⁾:

10.582



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s)	
AR-9		0,552	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO		AR-9	
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s)		USO GLOBAL	
0,55		Residencial	
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)	
5.846	5.261	5.846	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
5.820		585	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas)		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%)	
0		-	
NIVEL DE DENSIDAD			
Media 30 a 50 viv/ha		Máximo nº viviendas:	
		53	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Se pretende refachadizar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, recualificandola e incrementando su atractivo para el transito no motorizado. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologias adaptadas a la demanda actual y futura	Completar el vacio urbano existente con un desarrollo residencial de calidad que complete la fachada a la calle Cartagena y sustituya las parcelaciones ilegales existentes.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
1.222	1.164	58	159
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	1.698	Número aprox. viviendas (VP):	18
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	1er cuatrienio	2º cuatrienio
AFECCIONES			
Se realizará un Estudio Acústico detallado			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-10SUNC-17CAMINO DE LAS PEDRERAS

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s)⁽¹⁾:33.763



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO <i>AR-10</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,610</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-10			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,75</i>		USO GLOBAL <i>Terciario</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>21.183</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>18.537</i>	A. MEDIO (Uas) <i>20.596</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>25.322</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>2.118</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>586</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>0</i>		Máximo nº viviendas:	<i>0</i>
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA <i>No procede.</i>			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Rematar el polígono industrial existente en su transición hacia los desarrollos residenciales.	Ordenar el ámbito con uso industrial y comercial, conectándolo con los sectores colindantes, y creando los espacios libres y dotaciones necesarias.		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
4.727	2.026	506	25.322
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	0	Número aprox. viviendas (VP):	0
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	3er cuatrienio	4º cuatrienio
AFECCIONES			
Dominio Público Hidráulico			
El desarrollo del sector queda condicionado a que, con carácter previo, los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes presenten un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente (Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo-APC).			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO:AR-10SUNC-18CALLE CARTAGENA

LOCALIZACIÓN EN PLANOS (serie [nº/s]):OE.CLA.02

SUPERFICIE NETA (m²s) ⁽¹⁾:20.268

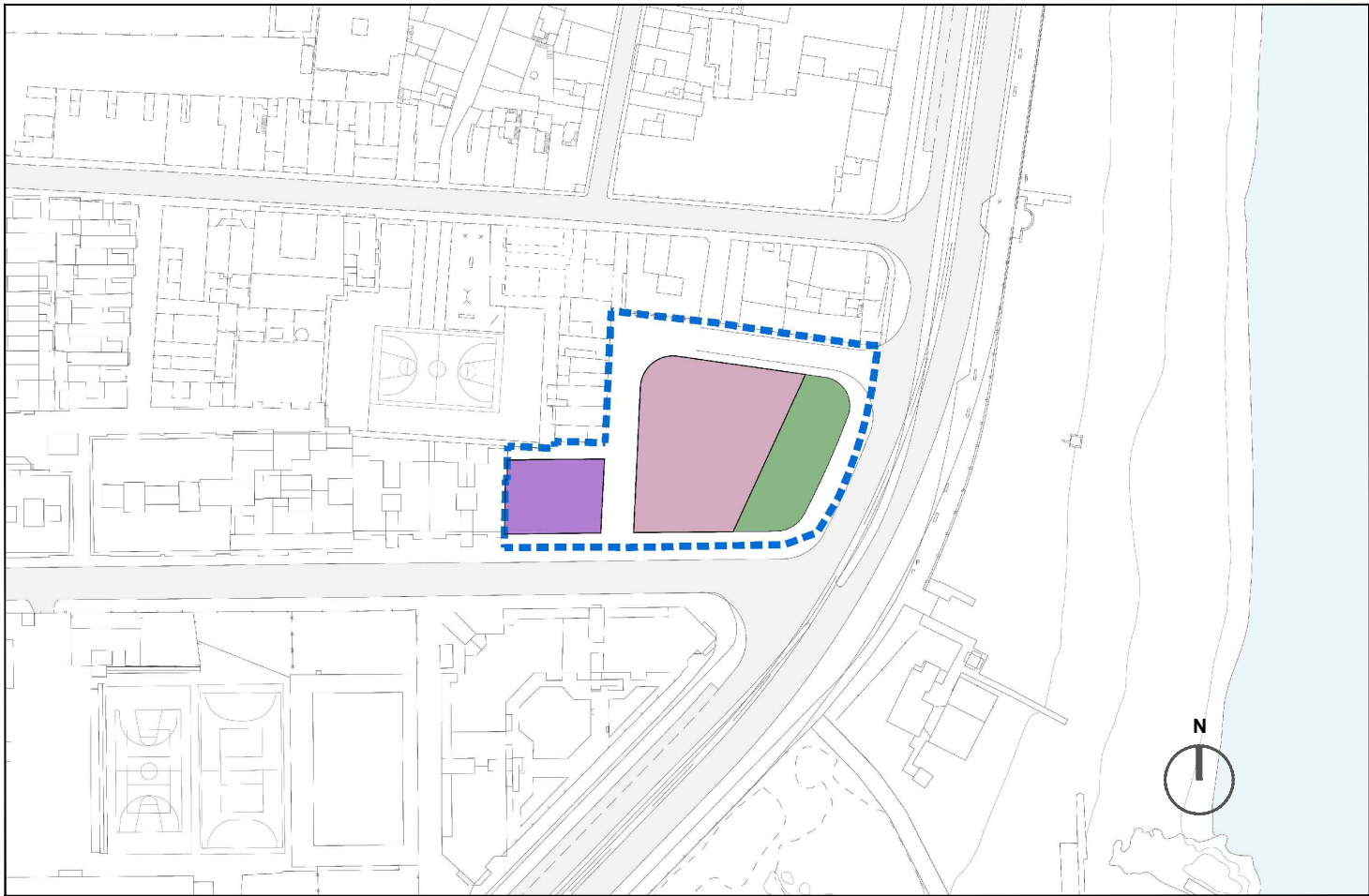
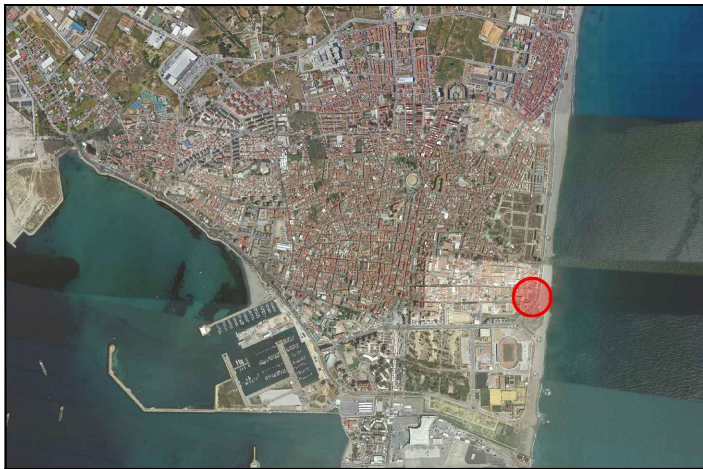


ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
ÁREA DE REPARTO <i>AR-10</i>		APROVECHAMIENTO MEDIO (AM; UAs/m ² s) <i>0,610</i>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL TOTAL DE AREA DE REPARTO AR-10			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)	
EDIFICABILIDAD GLOBAL (Ie; m ² t/m ² s) <i>0,65</i>		USO GLOBAL <i>Residencial</i>	
A. OBJETIVO (Uas) <i>11.778</i>	A. SUBJETIVO (Uas) <i>11.128</i>	A. MEDIO (Uas) <i>12.364</i>	
TECHO MAX. EDIFICABLE (m ² t) <i>13.174</i>		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) <i>1.178</i>	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO ⁽²⁾ (Uas) <i>-586</i>		PARTICIPACIÓN EN EJECUCIÓN DE SSGG (%) <i>-</i>	
NIVEL DE DENSIDAD			
<i>Media 30 a 50 viv/ha</i>		<i>Máximo nº viviendas: 101</i>	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
<i>Art. 10.1.b LOUA 30 % de la edificabilidad residencial</i>			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
OBJETIVOS			
GENERALES	ESPECÍFICOS		
Rematar el polígono industrial existente en su transición hacia los desarrollos residenciales.	Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial de calidad que refachadice la calle Cartagena y complete los usos industriales y terciarios en la trasera de la A-383		
CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR			
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estandar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.			
CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS			
Ejecución de las infraestructuras viarias y de los sistemas generales espacios libres, así como la mejora de las infraestructuras existentes, que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de dichos suelos.			
RESERVAS PARA DOTACIONES			
Conforme art. 10 y 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya.			
Valores en función de los parametros máximos del sector a concretar en el PP.			
ESPACIOS LIBRES (m²s)	SIPS (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)
2.767	2.635	132	3.294
VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VP):			
Techo VP (m²t):	2.964	Número aprox. viviendas (VP):	31
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN			
Sistema de actuación	Planeamiento y ejecución	Plazo de ordenación detallada	Plazo de ejecución
Compensación	Plan Parcial y Proyecto de urbanización	2º cuatrienio	3er cuatrienio
AFECCIONES			
Dominio Público Hidráulico			
Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes.			
TRAMITACIÓN AMBIENTAL			
Calificación Ambiental			
NOTAS			
(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
(2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al area de reparto			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 SANTA BÁRBARA



LEYENDA GRÁFICA

..... Ámbito AH



Parcela A



Parcela B



Parcela C



Parcela D

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s)	Uso Global	Uso Pormenorizado	Densidad
2.959	Residencial	Residencial Plurifamiliar Libre Terciario	Muy Alta >75 viv/Ha máx. 105 viv.
Ie (m²t/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
4,25	12.577	Parcela A: 1.600 Parcela B: 10.977	Parcela A: 1.127 Parcela B: 8.656
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
1.076		Parcela A: 113 Parcela B: 866	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	331	Residencial		1.600	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+5+Ático retranqueado
Parcela B	1.033	Residencial		9.596	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+14
			Terciario	1.381	PB y P1
			Equipamiento		A materializar en PB y P1 hasta agotar los m² de cesión de dotación y del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo
Parcela C	424	Espacio Libre			Cesión y ejecución de espacio libre
Parcela D	1.171	Viario y aparcamiento			Cesión y ejecución de aparcamiento

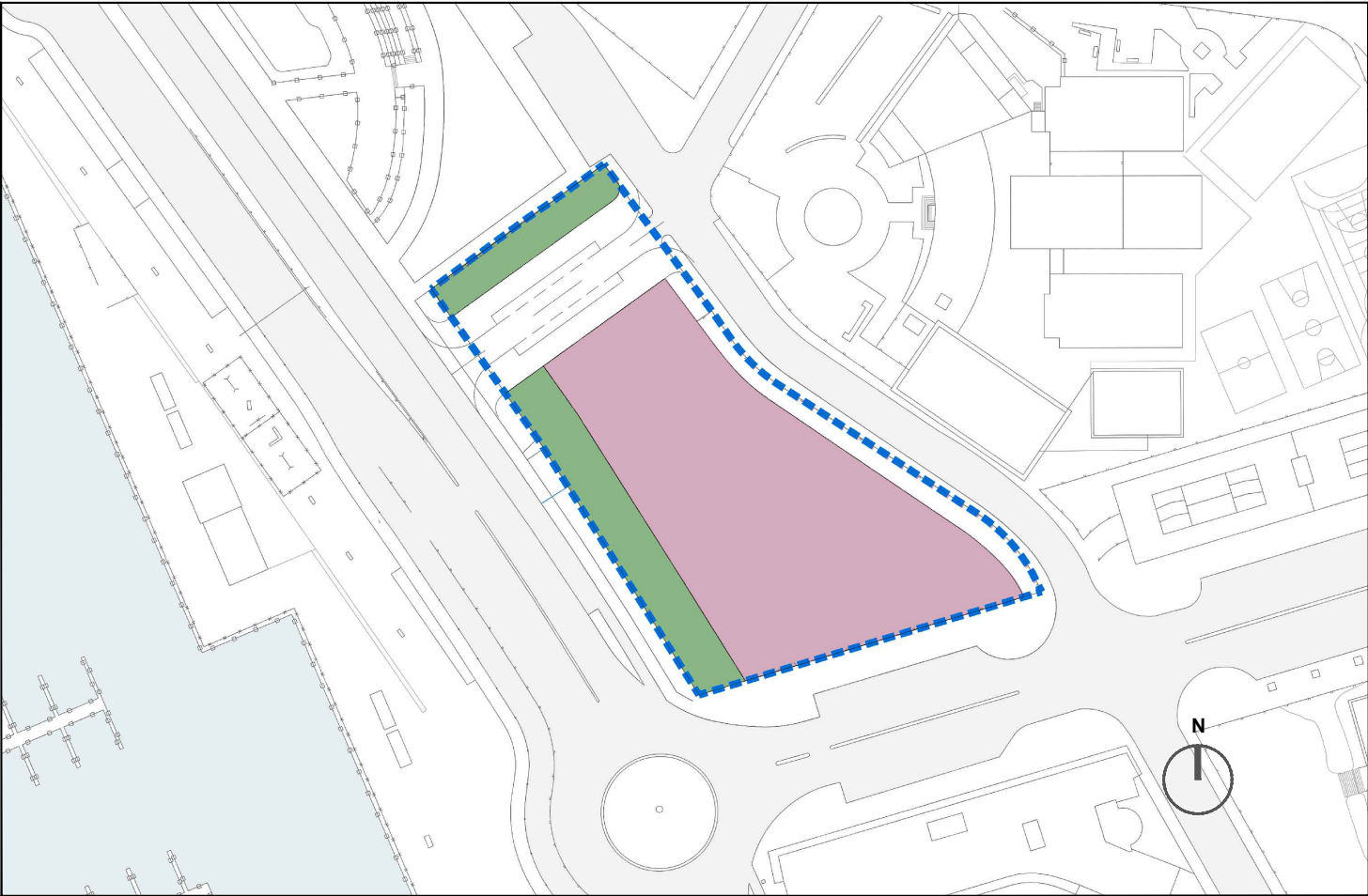
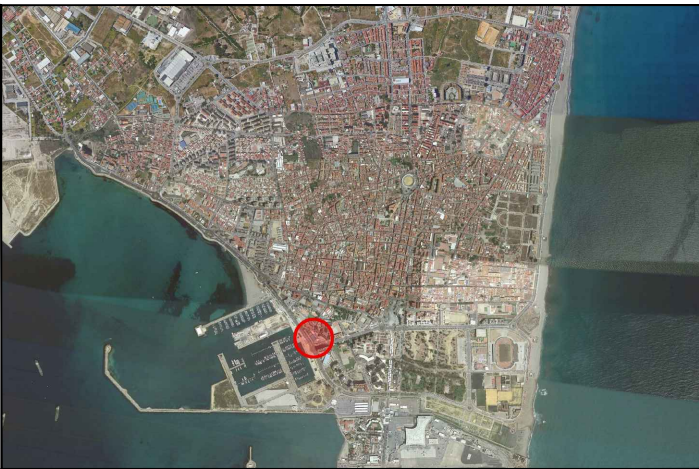
Actuación singular en altura, en el Paseo Mediterráneo que genere una nueva imagen del litoral de levante y contribuya a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-5 al otro extremo del mismo. Las cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales se realizarán en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa pudiendo monetizarse la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-2 "CLUB Náutico"



LEYENDA GRÁFICA

----- Ámbito AH Parcela A Parcela B Parcela C

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s)	Uso Global	Uso Pormenorizado	Densidad
6.311	Residencial	Residencial Plurifamiliar Libre Terciario	Muy Alta >75 viv/Ha máx. 150 viv.
Ie (m²U/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
4,25	26.820	26.820	14.794
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
1.923		1.479	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	3.835	Residencial		18.710	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB + 14
			Terciario	8.110	PB y P1
			Equipamiento		A materializar en PB y P1 hasta agotar los m² de cesión de dotación y del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo
Parcela B	1.120	Espacio Libre			Cesión y ejecución de espacio libre
Parcela C	1.259	Viaro y aparcamiento			Cesión y ejecución de aparcamiento

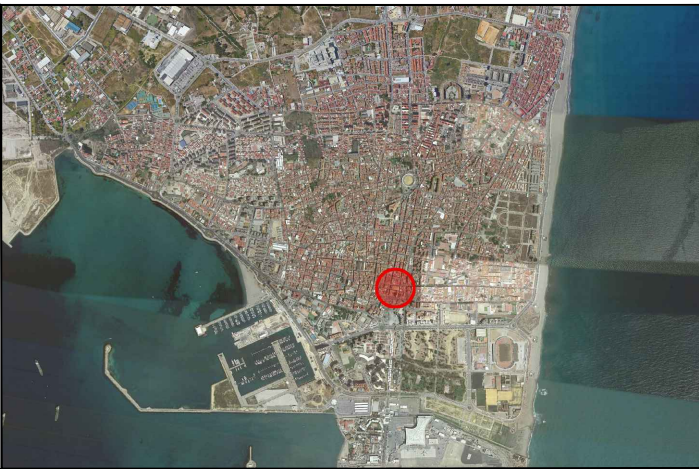
Esta actuación pretende reordenar el área delimitada para generar una nueva fachada al puerto deportivo con una (o varias) edificaciones singulares en altura que sea un referente de continuación del Paseo Marítimo en el frente a la bahía de Algeciras y los edificios en altura de Gibraltar. La actuación cederá zona verde junto al parque existente y ejecutará el viario previsto mejorando el entorno urbano. El resto de superficie de cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales se realizarán en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa incluido el de la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-3 CINE IMPERIAL



LEYENDA GRÁFICA

Ámbito AH



Parcela A



Parcela B

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s)	Uso Global	Uso Pormenorizado	Densidad
994	Residencial	Residencial Plurifamiliar Libre	Muy Alta >75 viv/Ha
le (m²t/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
2,00	1.989	1.989	1.194
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
155		119	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	770	Residencial		1.989	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB + 2 + Ático retranqueado 5 m del plano de fachada
			Terciario		PB
Parcela B	224	Espacio Libre			Cesión y ejecución de zona verde

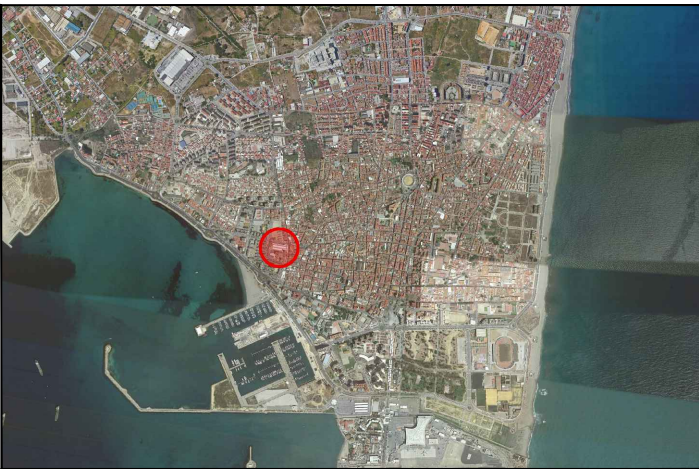
El estado de ruina del antiguo cine imperial, unido a la imposibilidad de rehabilitarlo para el uso terciario que tenía suponen una oportunidad para reequipar esta zona de la ciudad consolidada creando una zona verde local y un edificio residencial. Las cesiones correspondientes a la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% en concepto de reversión a la comunidad de las plusvalías podrá monetizarse en caso necesario.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-4 CALLE SAN ANTÓN



LEYENDA GRÁFICA

Ámbito AH



Parcela A



Parcela B

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s)	Uso Global	Uso Pormenorizado	Densidad
4.282	Residencial	Residencial Plurifamiliar VPO	Muy Alta >75 viv/Ha máx. 80 viv.
Ie (m²t/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
1,67	7.151	4.076	4.076
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
530		408	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	3.073	Residencial		7.151	Ordenanza: Ordenación Abierta N° máx: PB+3+ Ático retranqueado
			Terciario		PB
Parcela B	1.209	Espacio Libre			Cesión y ejecución de zonas verdes públicas

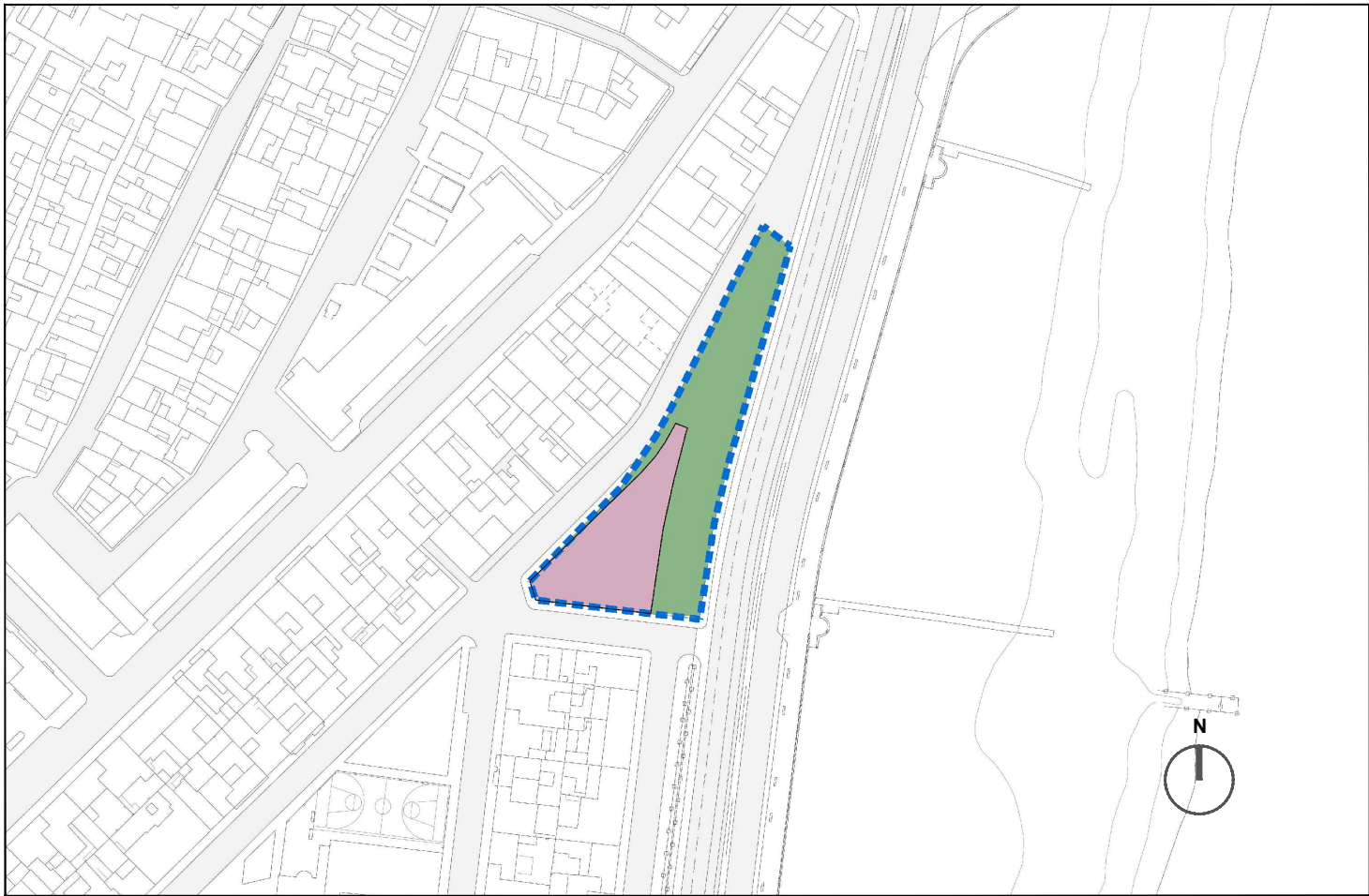
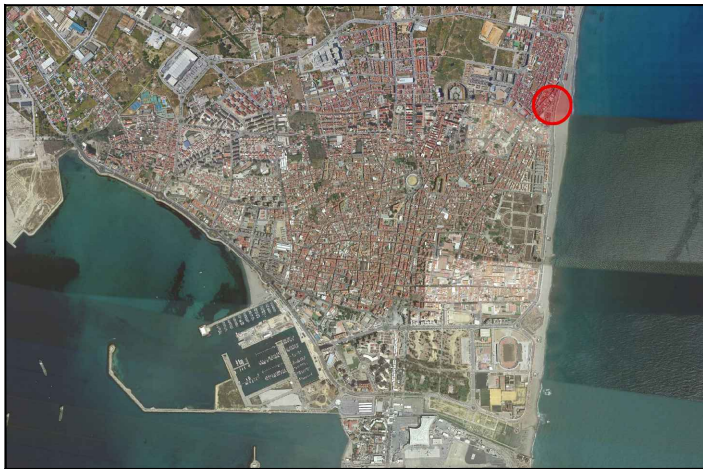
El PGOU desafecta un Sistema General Sanitario previsto por el anterior PGOU que no ha sido expropiado por resultar innecesario. En la parcela existente se propone una nueva centralidad que complete los equipamientos y zonas verdes de la manzana situada al norte y usos residenciales. Al cambiarse la calificación de los suelos desafectados a un uso residencial, su destino será el previsto por el artículo 75.1.a) de la LOUA, esto es viviendas de protección oficial o con algún régimen de protección. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en las parcelas será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-5 PASEO MEDITERRÁNEO



LEYENDA GRÁFICA

..... Ámbito AH



Parcela A



Parcela B

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s)	Uso Global	Uso Pormenorizado	Densidad
1.696	Residencial	Residencial Plurifamiliar Libre	Muy Alta >75 viv/Ha máx. 40 viv.
Ie (m²t/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
2,50	4.240	4.240	2.870
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
316		287	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	634	Residencial		4.240	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+7+ Ático retranqueado
			Terciario		PB
Parcela B	1.062	Espacio Libre			Cesión y ejecución de espacio libre

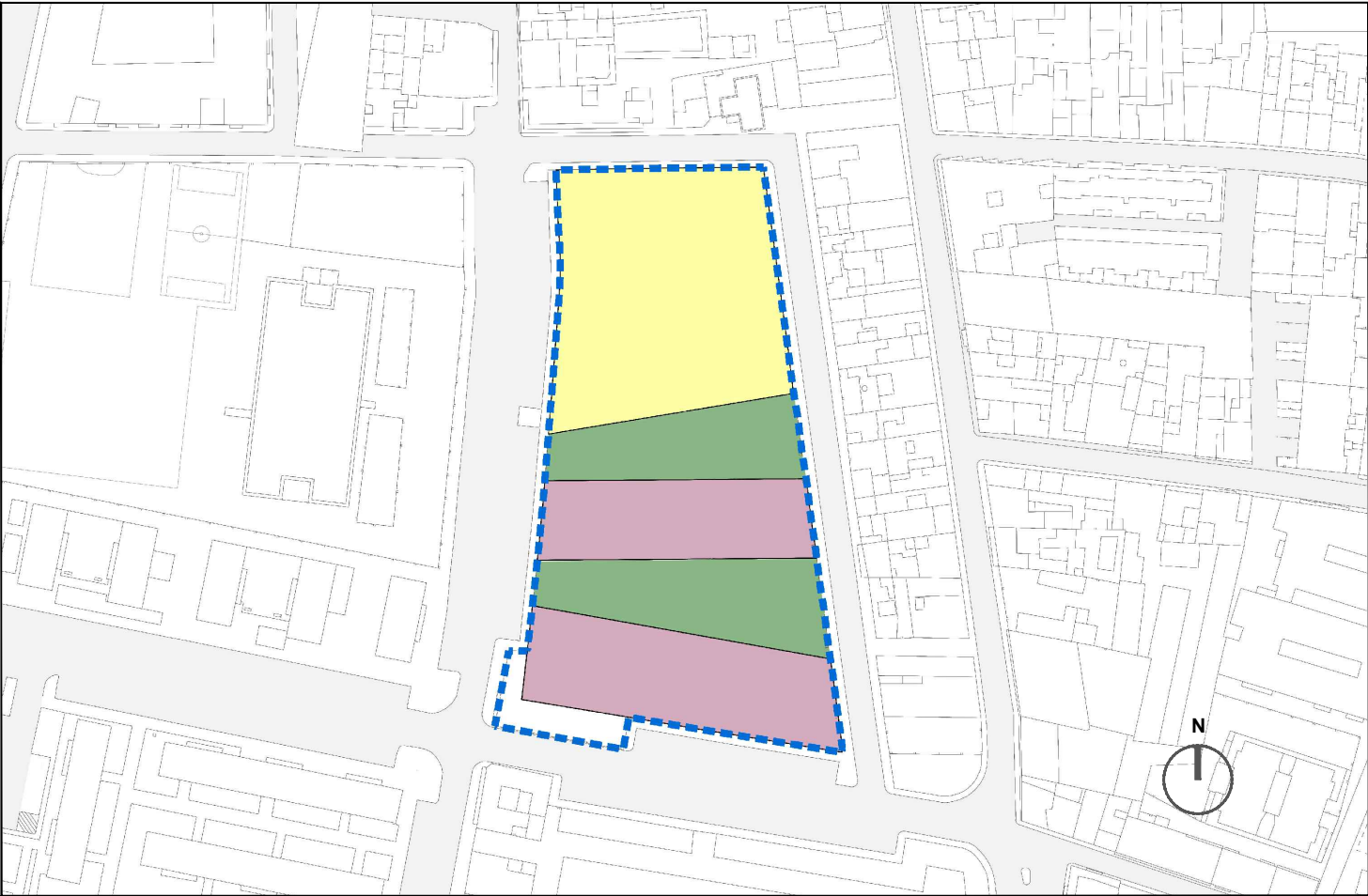
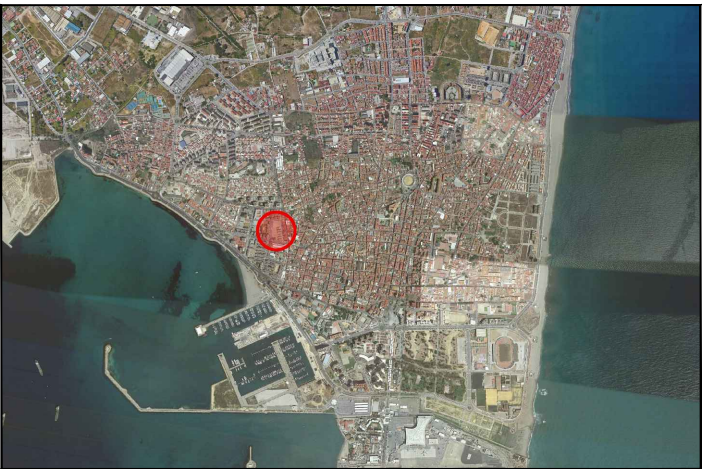
Actuación singular por superar la altura media de la edificación del entorno y servir de punto final al Paseo Mediterráneo contribuyendo a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-1 al otro extremo del mismo. Las cesiones se calcularán sobre el incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorga a las parcelas y se concretarán en la ejecución de la conexión de la calle Jimena con el Paseo del Mediterráneo, la cesión de espacio libre público urbanizado para formalizar una plaza, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% en concepto de reversión a la comunidad de las plusvalías. Esta ultima cesión podrá ser monetizada. La cesión de terrenos correspondientes al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA será del 10%.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-6 CALLE SEVILLA



LEYENDA GRÁFICA

..... Ámbito AH Parcela A Parcela B Parcela C Parcela D

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s)	Uso Global	Uso Pormenorizado	Densidad
6.793	Residencial	Residencial Plurifamiliar VPO Terciario	Muy Alta >75 viv/Ha máx. 99 viv.
Ie (m²U/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
1,55	10.529	6.002	6.002
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
780		No procede	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	2.315	Residencial		9.381	Nº máx: PB+3+ Ático retranqueado
			Terciario	1.148	PB
Parcela B	2.511	Equipamiento			Cesión de suelo para ejecución de equipamiento
Parcela C	1.740	Espacio Libre			Cesión y ejecución de zonas verdes públicas
Parcela D	227	Viario y aparcamiento			Cesión y ejecución de aparcamientos

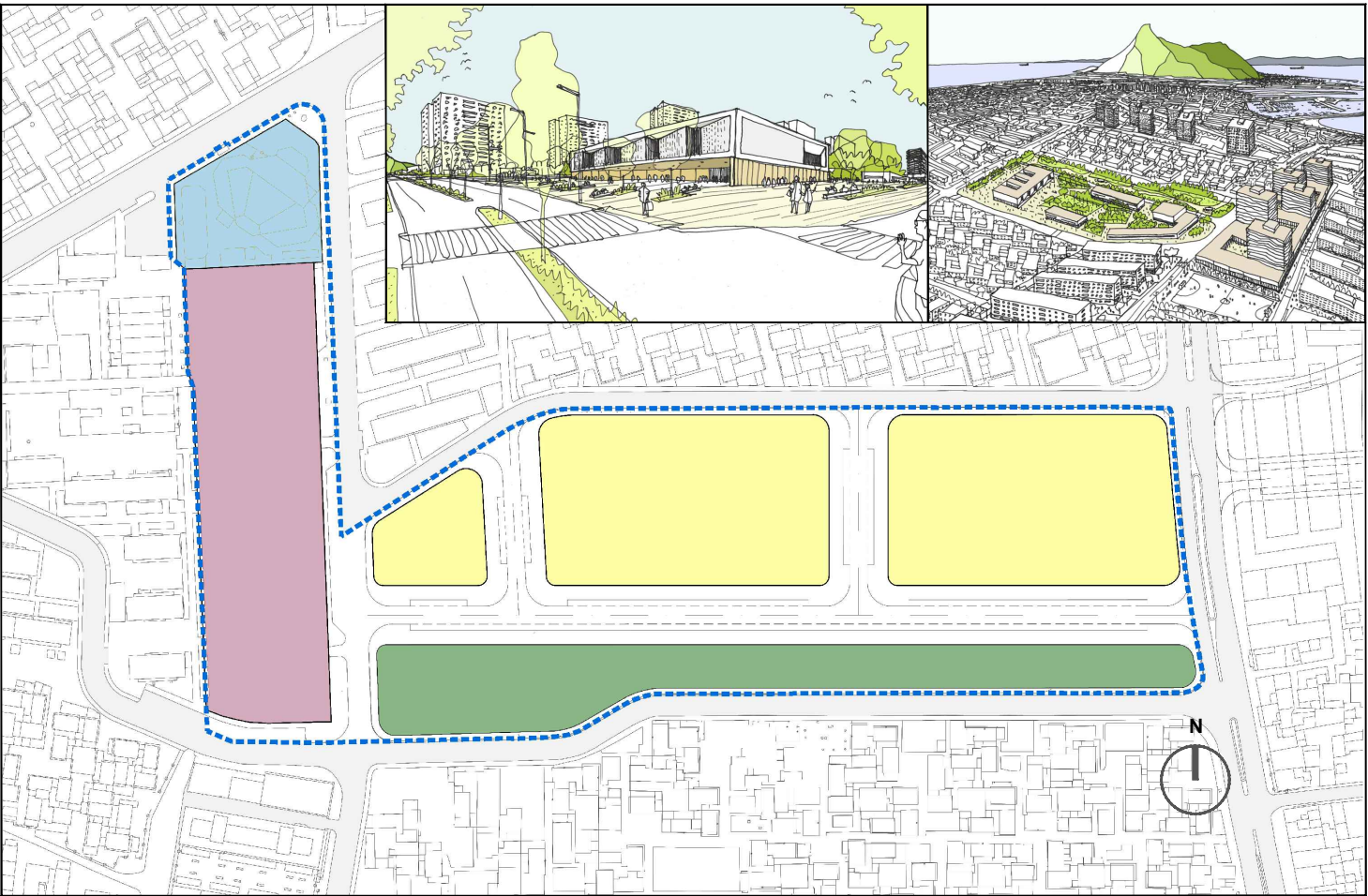
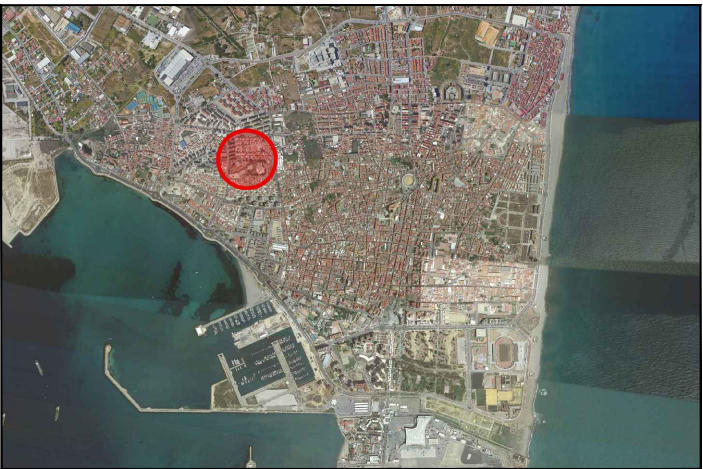
La actuación pretende recualificar un área deteriorada y obsoleta de viviendas de titularidad pública, creando una nueva centralidad residencial, con un gran equipamiento público, y dos pastillas de edificios en altura que permitan la continuidad visual desde el centro histórico hacia el oeste de la ciudad a través de la calle Tajo. La actuación residencial será en su totalidad con viviendas con algún régimen de protección. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en la parcela será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si finalmente no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-7 CENTRO SOCIO CULTURAL JUNQUILLO



LEYENDA GRÁFICA



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m²s) 37.547	Uso Global Residencial	Uso Pormenorizado Residencial Plurifamiliar VPO Terciario	Densidad Muy Alta >75 viv/Ha máx. 273 viv.
le (m²t/m²s) 0,75	Techo (m²t) 28.161	A. Objetivo (UAs) 16.052	Incremento Aprovechamiento (UAs) 16.052
Cesión mínima de suelo dotacional (m²s) 1.926		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs) No procede	

CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN

	Parcela Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	6.582	Residencial		25.908	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+8
			Terciario	2.253	PB
Parcela B	12.346	Equipamiento			Cesión de suelo para ejecución de equipamiento
Parcela C	5.207	Espacio Libre			Cesión y ejecución de zonas verdes públicas
Parcela D	11.436	Viario y aparcamiento			Cesión y ejecución de aparcamientos
Parcela E	1.977	Equipamiento		Existente	Equipamiento religioso existente

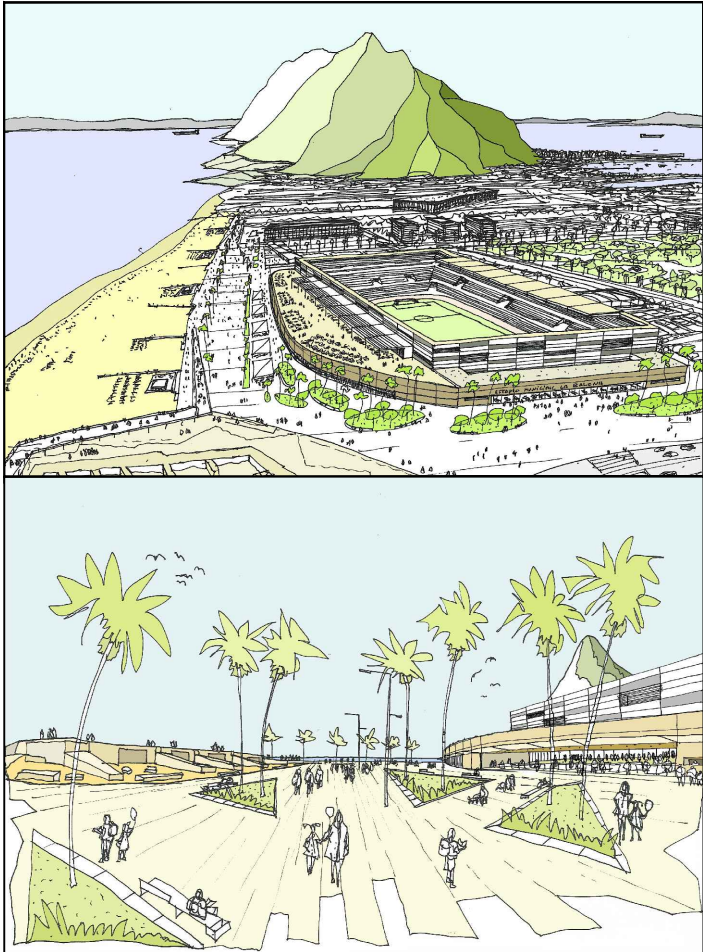
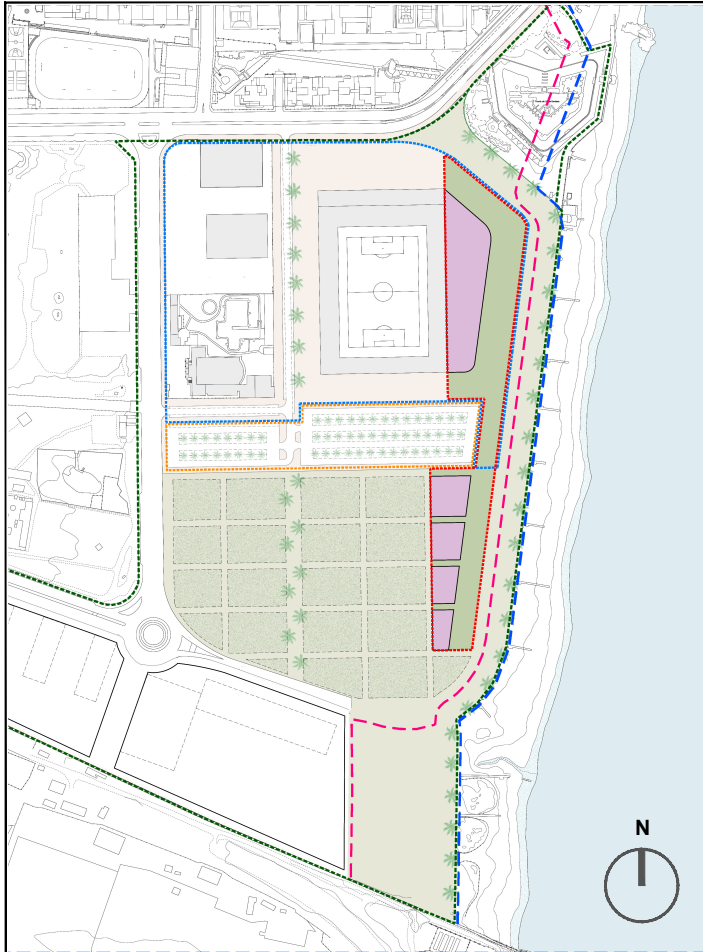
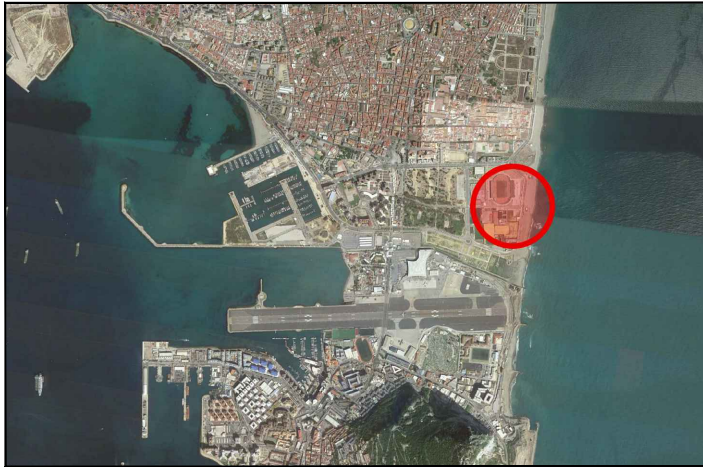
Se trata de unos suelos actualmente ocupados por equipamientos escolares y mercado que han quedado obsoletos y requieren su reordenación para crear una nueva potente centralidad urbana que cualifique urbanísticamente el conjunto del Barrio Junquillos. La propuesta incluye una propuesta de equipamientos públicos con el fin de reequipar el área. El Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes en la parcela será el que fije los porcentajes de cada una de las categorías de vivienda protegida establecida en el PMVS y el Plan Andaluz de Vivienda. Si no se redactara dicho Estudio de Detalle (por ejecutarse la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU) se redactará un proyecto básico comprensivo del conjunto de la parcela en el que se detallará la información anterior. Al ser una actuación municipal no procede la cesión del 10%.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

SUELO URBANO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO

ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO AE-1 CENTRO DEPORTIVO, RECREATIVO Y FERIA



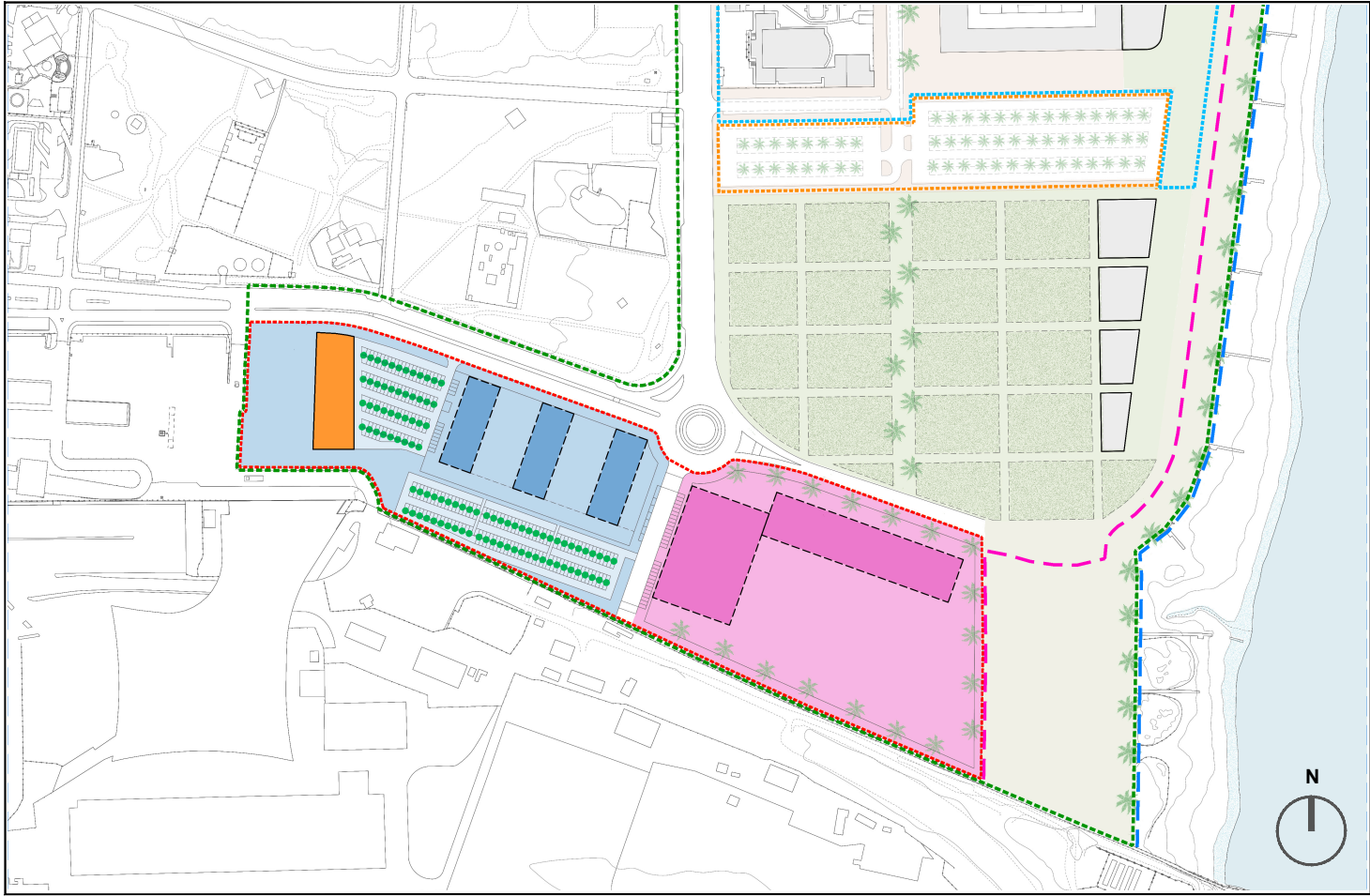
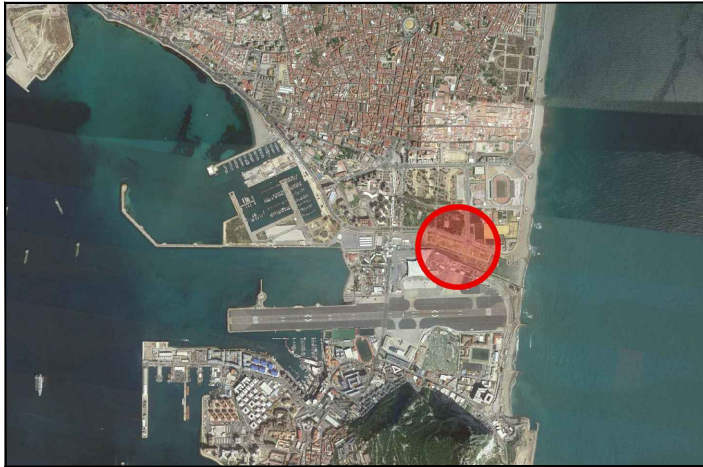
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Superficie Total Actuación (m²s) 24.946		Uso Global Deportivo Espacios Libres		Uso Pormenorizado Ocio Recreativo	
le (m²t/m²s) 3,34	Techo (m²t) 15.000	A. Objetivo (UAs) 15.000	Incremento Aprovechamiento (UAs) No procede al ser la titularidad municipal	Cesión Aprovechamiento (UAs) No procede al ser la titularidad municipal	
CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN					
	Superficie Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Zona A	9.637	Terciario		15.000	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+1
Zona B	15.309	Espacio Libre			Ejecución de zonas verdes públicas
<p>Reordenación de la parcela de la actual “Ciudad Deportiva” rediseñando sus diferentes usos, incrementando las zonas de espacios libres y reordenando las zonas deportivas, recuperando la fachada al mar en una propuesta de mayor funcionalidad de usos conjuntamente con el nuevo centro Recreativo-ocio que se plantea y el Recinto Ferial como actividad complementaria del conjunto.</p> <p>Se plantea la actualización a la normativa del actual Estadio Municipal (1), que presenta graves síntomas de deterioro, así como sus obsoletas instalaciones deportivas en la misma ubicación dentro de su propio espacio deportivo, adecuando sus necesidades a las nuevas demandas. De esta manera, se propone una nueva ordenación para el Estadio de Fútbol, Pabellón Deportivo (2) y su Ciudad Deportiva respetando las recientes instalaciones de la Piscina Municipal (3). Así mismo, su colindancia con la nueva propuesta del “Centro Recreativo y Ocio” y del también colindante “Recinto Ferial” (4) que con la posibilidad de su permanente ubicación conformaría un punto de inmejorable atracción colectiva.</p> <p>Esta actuación permitiría a la ciudad “asomarse” al mar peatonalizando el borde litoral e integrar los restos arqueológicos de la Fortificación de Santa Bárbara. De esta manera, la ubicación en la fachada marítima de un “Centro Recreativo y de Ocio” conjuntamente con la Ciudad Deportiva y el Recinto Ferial que podría adquirir un carácter más permanente e integrando el espacio que necesita los restos arqueológicos de Santa Bárbara para su puesta en valor cultural, cualificaría la actividad urbana de este importante lugar. Esta Actuación tiene como carga asociada la participación en la Ejecución del nuevo Estadio Municipal, la reurbanización del ámbito del PERU-1 ejecutando la zona verde y los aparcamientos.</p>					

LEYENDA GRÁFICA			
DPMT	Ámbito PERU-1	SGEL-05	Zona A
Servidumbre DPMT	SGDP-2	Ámbito AE-1	Zona B
	SGC-V27		Peatonalización del borde litoral

NOTAS
La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle o el Plan Especial de Reurbanización (PERU)

SUELO URBANO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO

ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO AE-2 CENTRO DE NEGOCIOS



LEYENDA GRÁFICA					
	DPMT		Ámbito PERU-1		SGIN-04
	Servidumbre DPMT		Ámbito AE-2		SGEL-05
			SGDP-2		SGC-V27
					Zona A
					Zona B
					Área movimiento edificación

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Superficie Total Actuación (m²s)		Uso Global		Uso Pormenorizado	
63.914		Terciario		Terciario Hotelero	
le (m²/m²s)	Techo (m²t)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)	Cesión Aprovechamiento (UAs)	
0,63	40.000	40.000	No procede al ser la titularidad municipal	No procede al ser la titularidad municipal	

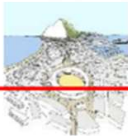
CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN					
	Superficie Neta (m²s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m²t)	Otras Condiciones
Parcela A	9.637	Terciario Oficinas	Terciario	40.000	Ordenanza: Ordenación Abierta N° máx: PB+5
Parcela B	15.309	Hotelero	Terciario		Ordenanza: Ordenación Abierta N° máx: PB+5

Se completa la nueva ordenación del Centro Deportivo - Recreativo y recinto Ferial con la implantación de un Centro de Negocios con usos terciarios y hoteleros como complemento necesario a la terminal aeroportuaria. La oportunidad de localización estratégica de estos usos junto al aeropuerto, la frontera con Gibraltar, el Palacio de Congresos, el casco histórico y la playa, lo hacen idóneo para una actuación de estas características que revitalice el desarrollo económico y empresarial del municipio. La implantación de dichas actividades.

NOTAS
La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle o el Plan Especial de Reurbanización (PERU)



ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)	Determinaciones de ordenación						Usos pormenorizados		Reservas mínimas para dotaciones			Otras determinaciones				
	Superficie	Uso global	Densidad global		Edificabilidad global		Terciario	Vivienda Pormenorizada x 0,3	Parques y jardines	Total S.I.P.S.	Total dotaciones	Criterios y directrices	Condiciones de tramitación	Condiciones VPO	Sistema de Actuación	Programación
	S m²s		D viv./ha.	D x S nº viv. máx.	I _E m²/m²s	I _E xS m²t	m²s	m²t	m²s/100m²t	m²s/100m²t	m²s					
ARI-1 PJE. ANTONIO MAURA	997	Residencial	120	12	1,10	1.097	36	318	197	132	329	Ordenar el ámbito generando una plaza y equipamiento, junto con una ordenación que permita la integración y consolidación de la pastilla de tejido existente en las traseras	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio
ARI-2 CALLE ITALIA	2.506	Residencial	120	30	1,30	3.258	90	950	587	391	978	Dotar de acceso y espacios libres de calidad a las parcelas interiores de la manzana con acceso a C/ Italia y Pasaje Colón, fijando así mismo una conexión entre ambas.	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	1er cuatrienio
ARI-3 CALLE CASTILLA	1.269	Residencial	120	15	1,30	1.650	46	481	297	198	495	Reordenar el área para parcelar completando el viario de conexión de C/ Pedrera y C/ Antonio Maura	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	3er cuatrienio
ARI-4 VILLEGAS	6.995	Residencial	70	49	0,70	4.897	147	1.425	881	588	1.469	Crear un viario que conecte C/Sorolla con la continuación hacia el oeste de C/ Castillejos, y que continúe a través del sector ARI-10 para terminar conectando verticalmente con C/ Murillo	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	4º cuatrienio
ARI-5 GIBRALTAR	1.046	Residencial	120	13	1,10	1.151	38	334	207	138	345	Resolver la alineación del ámbito a Avda. España y a C/ Fernando Díaz de Mendoza, con un retanqueo mínimo de 2m en la esquina a Avda. España. Dar continuidad a la alineación a vial de la zona de SUC con la que linda. Resolver la continuidad del Pasaje Travesía de Zorrilla	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	1er cuatrienio
ARI-6 TRAVESIA ZORRILLA	2.411	Residencial	80	19	0,66	1.591	58	460	286	191	477	Reordenar el área dotando a las parcelas de acceso, obtener áreas libres peatonales y equipamientos. La ordenación pormenorizada deberá garantizar la conexión transversal entre C/ Villaverde y C/ Lepanto, así como el esponjamiento y la conexión de la zona central del ámbito	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio
ARI-7 LOPE DE VEGA	5.866	Residencial	100	59	0,91	5.338	176	1.549	1.121	1.068	2.189	La ordenación pormenorizada deberá generar varios transversales a C/ Loreto y C/ Junquillo, así como un área libre que permita conectar visualmente con los crecimientos propuestos al norte de la continuación de C/ Torres Quevedo	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	4º cuatrienio
ARI-8 CALLE STA. ANGELA	6.154	Residencial	120	74	1,30	8.000	222	2.334	1.440	960	2.400	Generar la conexión entre C/ Castilla y Avenida María Guerrero. El viario deberá tener la secciones suficiente para garantizar el tránsito, así como la disposición de parcelas edificables que permitan la correcta ordenación de las edificaciones.	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio
ARI-9 PEDRERA	9.738	Residencial	120	117	1,30	12.659	351	3.693	2.279	1.519	3.798	Deberá dar continuidad a los viales recogidos en el ED-P-22, desde C/ Calderón de la Barca, permitiendo así mismo la continuidad de C/ Lope de Vega.	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2do cuatrienio
ARI-10 BERROCAL	4.655	Residencial	120	56	1,30	6.052	168	1.765	1.089	726	1.816	Generar viario interior de conexión con el viario existente. Urbanizar y dotar de los servicios necesarios	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	4º cuatrienio
ARI-11 CALLE VILLAVEVERDE	2.634	Residencial	120	32	1,30	3.424	95	999	616	411	1.027	Reordenar el ámbito para permitir la conexión viaria entre C/ Gibraltar con C/ Goya y C/ Pinzones	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	3er cuatrienio



AFECCIONES JURIDICO ADMINSTRATIVAS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES							
ACTUACIONES		Requerimiento ambiental	Forestal	Aguas	HIC	Ruido	Salud
SURS-1	PEDRERAS NORTE	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	Plan Autoprotección	-	Integrar la vegetación de los HIC5330-2 y 9320-0 existentes en los suelos destinados a zonas verdes, incluido el SGEL-16.	Estudio Acústico	
SURS-2	RONDA	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	Plan Autoprotección	-	-	Estudio Acústico	Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales. En su defecto, el Ayuntamiento deberá velar porque el crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes en crematorios poder minimizar los efectos negativos
SURS-3	ZABAL BAJO	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	-	EHH	-	-	
SURS-4	EJE NORTE-RESIDENCIAL I	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	Plan Autoprotección	EHH	-	Estudio Acústico	Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales. En su defecto, el Ayuntamiento deberá velar porque el crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes en crematorios poder minimizar los efectos negativos
SURS-5	EJE NORTE-RESIDENCIAL II	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	Plan Autoprotección	EHH	-	Estudio Acústico	
SURS-6	LA CAMPANA	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	-	EHH / Se conservarán las zonas húmedas como ZV	-	-	
SURS-7	EJE NORTE-TERCIARIO I	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	Plan Autoprotección	EHH	-	-	En caso de que alguna actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. El mismo realizará un análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas
SURS-8	EJE NORTE-TERCIARIO II	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)	Plan Autoprotección	EHH	-	-	En caso de que alguna actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. El mismo realizará un análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas
SGEL-16					Integrar la vegetación de los HIC5330-2 y 9320-0 existentes en los suelos destinados a zonas verdes.		
SGSP-13							Se deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo.
SGSIPS-05							Dado que es una actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo.
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)					El desarrollo del sector queda condicionado a que, con carácter previo, los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, presenten un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente (Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo-APC).
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	Procedimiento ambiental para los proyectos de urbanización (AAU/CA)					Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.
ARIA-2					Respetar la masa forestal boscosa situada al Oeste del ámbito, procurando integrarla en la ordenación.		Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.
ARIA-04							Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales. En su defecto, el Ayuntamiento deberá velar porque el crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes en crematorios poder minimizar los efectos negativos
ARIA-50							Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.



ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS

Sectores	Determinaciones de ordenación											Aprovechamiento urbanístico					Distribución del aprovechamiento urbanístico										
	Superficie ⁽¹⁾	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Coeficientes ponderacion				Objetivo	Medio		Subjetivo	Excesos	10% cesión Municipio		Propietarios sectores		Propietarios SG		Participacion ejecucion SG				
			Niveles ⁽²⁾	D ⁽³⁾ viv./ha.	D x S nº viv. máx.	I _E m²/um²s	I _E xS m²/l	Uso CU	Localiz. CL	Urb./Inf. CURB	TOTAL C		UAs	UAs / m²s			UAs	UAs	UAs	UAs	m²t orient. ⁽⁴⁾	UAs	% s/AO	0,90xExc UAs	% s/AO	% AS	m² SG
SURS-1 PEDRERAS NORTE	136.317	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	90	1.227	0,95	129.501	0,87	0,90	0,90	0,70	91.223	0,467	63.642	57.277	27.582	9.122	12.950	57.277	62,79	24.824	27,21	15,26	24.901			
SURS-2 RONDA	129.004	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	968	0,80	103.203	0,87	1,00	1,10	0,96	98.727		60.228	54.205	38.499	9.873	10.320	54.205	54,90	34.649	35,10	14,44	23.565			
SURS-3 ZABAL BAJO	145.580	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	728	0,55	80.069	0,87	1,05	1,00	0,91	73.114		67.966	61.170	5.148	7.311	8.007	61.170	83,66	4.633	6,34	16,30	26.593			
SURS-4 EJE NORTE RESIDENCIAL I	163.138	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	90	1.468	0,95	154.981	0,87	0,95	0,90	0,74	115.238		76.164	68.547	39.074	11.524	15.498	68.547	59,48	35.167	30,52	18,26	29.801			
SURS-5 EJE NORTE RESIDENCIAL II	135.833	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	90	1.222	0,95	129.041	0,87	0,95	0,90	0,74	95.950		63.416	57.074	32.534	9.595	12.904	57.074	59,48	29.281	30,52	15,21	24.813			
SURS-6 LA CAMPANA	206.245	Turístico	Baja 5 a 15 viv/ha	15	309	0,30	61.874	1,46	1,10	1,00	1,60	99.072		96.289	77.031	2.783	9.907	6.187	86.660	87,47	2.505	2,53	20,52	33.489			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	311.911																										
TOTAL AR-1	1.228.027			48,23	5.922	0,536	658.669					573.324		427.703	375.304	145.621	57.332	65.867	384.933		131.059		100	163.163			

SURS-7 EJE NORTE TERCIARIO I	152.154	Terciario industrial	-	-	-	0,55	83.685	0,75	1,10	1,10	0,91	75.860	0,420	63.949	57.554	11.910	6.395	8.368	57.554	75,87	10.719	14,13	76,80	14.813
SURS-8 EJE NORTE TERCIARIO II	45.968	Terciario Industrial	-	-	-	0,55	25.282	0,75	1,10	1,10	0,91	22.918		19.320	17.388	3.598	1.932	2.528	17.388	75,87	3.239	14,13	23,20	4.475
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	36.900																							
TOTAL AR-2	235.022					0,46	108.967					98.778		83.269	74.942	15.509	8.327	10.897	74.942		13.958		100	19.288

Sistemas generales adscritos AR-1		Superficie	Uso global	Aprov. medio	Determinaciones
		m²s		UAs	
SGEL-16	PARQUE OESTE	29.725	Espacio Libre	13.878	Obtencion y ejecucion
SGEL-17	PARQUE AV. CARTAGENA	8.887	Espacio Libre	4.149	Obtencion y ejecucion
SGEL-18	PARQUE AGRICOLA DEL ZABAL	13.011	Espacio Libre	6.074	Obtencion y ejecucion
SGDP-1	NUEVA CIUDAD DEPORTIVA	66.040	Deportivo	30.832	solo obtención suelo
SGC-V28	APARCAMIENTO CTRA. INDUSTRIAS	9.012	Aparcamiento	4.207	solo obtención suelo
SGIN-05	PUNTO LIMPIO CARREFOUR	3.946	Infraestructuras	1.842	solo obtención suelo
VIARIOS	SGC-V17, SGC-V18, SGC-V19, SGC-V21, SGC-V22 y SGC-V23	181.290	Viario	84.638	Obtencion y ejecucion
TOTAL SG AR1		311.911		145.621	

Sistemas generales adscritos AR-2		Superficie	Uso global	Aprov. medio	Determinaciones
		m²s		UAs	
SGSP-13	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	17.612	Cementerio	7.402	solo obtención suelo
SGEL-19	PARQUE ZABAL II	19.288	Espacio Libre	8.107	Obtencion y ejecucion
TOTAL SG AR2		36.900			

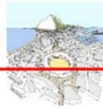
[O.E.] Determinaciones estructurales de ordenación.

⁽¹⁾ Superficie del sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU.

⁽²⁾ Niveles de densidad según apartado 1.A).d) del artículo 10 de LOUA.:

⁽³⁾ La determinación de la densidad en cada sector tiene por objeto el cálculo del incremento poblacional en los crecimientos previsibles. Se trata de una determinación urbanística perteneciente a la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU, pudiendo ser modificada, para su mejora y con respeto de la ordenación estructural (nivel de densidad), por el Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del sector.

⁽⁴⁾ Las cuantías reales dependerán de los usos y tipologías que se asignen, en ejecución del Plan, a los distintos titulares de derechos.

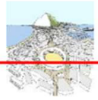


SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																						
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS																						
Sectores		Determinaciones de ordenación										Aprovechamiento urbanístico					10% cesión Municipio				Propietarios sectores	
		Superficie	Uso global	Densidad			Edificabilidad		Coeficientes ponderacion				Objetivo	Medio		Subjetivo						
				S	Niveles ^[2]	D ^[3]	D x S	Global	Techo máximo	Uso	Localiz.	Urb./Inf.		TOTAL	UAs		UAs / m²s	UAs	UAs	UAs		
																					m²s	viv./ha.
SUNC-1	CASTILLEJOS	19.582	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	147	0,70	13.707	0,87	1,00	1,00	0,87	11.920	0,576	11.275	10.148	645	1.192	1.371	10.148	85,13	
SUNC-2	CALLE MURILLO	12.677	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	95	0,70	8.874	0,87	0,95	0,90	0,74	6.598		7.299	6.569	-701	660	887	6.569	99,56	
SUNC-3	CALLE XAUEN	22.201	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	167	0,70	15.540	0,87	0,95	1,00	0,83	12.839		12.783	11.505	56	1.284	1.554	11.505	89,61	
TOTAL AR-3		54.459				408		38.121					31.358	0,576	31.358	28.222	0	3.136	3.812	28.222	274,30	
SUNC-4 CALLEJON DE LA PIZARRA		16.852	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	80	135	0,80	13.482	0,87	0,95	0,90	0,74	10.025	0,595	10.025	9.022	0	1.002	1.348	9.022	90,00	
TOTAL AR-4		16.852				135		13.482					10.025	0,595	10.025	9.022	0	1.002	1.348	9.022	90,00	
SUNC-5	ARROYO CACHON	30.434	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	228	0,80	24.348	0,87	1,05	1,10	1,00	24.456	0,571	17.367	15.630	7.089	2.446	2.435	15.630	63,91	
SUNC-6	TRAVESIA QUEVEDO	23.070	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	115	0,60	13.842	0,85	1,00	1,10	0,94	12.964		13.165	11.848	-201	1.296	1.384	11.848	91,39	
SUNC-7	AVDA. DE LA COLONIA	13.045	Terciario	-			0,60	7.827	0,80	1,10	1,10	0,96	7.545		7.444	6.699	101	755	783	6.699	88,79	
SUNC-8	TORRES QUEVEDO	40.071	Terciario	-			0,60	24.043	0,80	1,05	0,90	0,75	18.101		22.866	20.580	-4.765	2.287	2.404	20.580	113,69	
SUNC-9	INDUSTRIAL OESTE	28.336	Industrial	-			0,60	17.001	0,68	1,10	1,10	0,82	13.945		16.169	14.553	-2.224	1.395	1.700	14.553	104,36	
TOTAL AR-5		134.956				344		87.061					77.012		77.012	69.310	0	8.178	8.706	69.310	462,15	
SUNC-10	TRAVESIA JUNQUILLO	111.870	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	85	951	0,85	95.090	0,87	1,05	1,00	0,91	86.831	0,577	64.499	58.049	22.332	8.683	9.509	58.049	66,85	
SGS-2	HOSPITAL COMARCAL	38.734	Sanitario																			
TOTAL AR-6		150.604				951		95.090					86.831		64.499	58.049	22.332	8.683	9.509	58.049	66,85	
SUNC-11	CALLE EBRO	11.978	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	90	0,70	8.385	0,87	1,00	1,00	0,87	7.292	0,649	7.770	6.993	-478	729	838	6.993	95,91	
SUNC-12	CALLE RUPERTO CHAPIN	10.991	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	82	0,70	7.693	0,87	1,05	0,90	0,82	6.323		7.130	6.417	-807	632	769	6.417	101,49	
SUNC-13	CALLE LUISA ROLDAN	13.668	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	103	0,70	9.568	0,87	1,00	1,00	0,87	8.321		8.867	7.980	-546	832	957	7.980	95,91	
SUNC-14	CALLE PAVIA	13.035	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	75	98	0,75	9.776	0,87	1,10	1,10	1,05	10.288		8.456	7.610	1.832	1.029	978	7.610	73,98	
TOTAL AR-7		49.672				373		35.422					32.223	0,649	32.223	29.000	0	3.222	3.542	29.000	367,28	
SUNC-15	CAMINO TORRENUOVA	11.231	Terciario	-			0,80	8.985	0,80	1,05	1,00	0,84	7.516	0,669	7.516	6.764	0	752	898	6.764	90,00	
TOTAL AR-8		11.231				0		8.985					7.516	0,669	7.516	6.764	0	752	898	6.764	90,00	
SUNC-16	CALLE BOLIVIA	10.582	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	53	0,55	5.820	0,87	1,05	1,10	1,00	5.846	0,552	5.846	5.261	0	585	582	5.261	90,00	
TOTAL AR-9		10.582				53		5.820					5.846		5.846	5.261	0	585	582	5.261	90,00	
SUNC-17	CAMINO DE LAS PEDRERAS	33.763	Terciario			0	0,75	25.322	0,80	1,05	1,00	0,84	21.183	0,610	20.596	18.537	586	2.118	2.532	18.537	87,51	
SUNC-18	CALLE CARTAGENA	20.268	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	50	101	0,65	13.174	0,85	1,05	1,00	0,89	11.778		12.364	11.128	-586	1.178	1.317	11.128	94,48	
TOTAL AR-10		54.031				101		38.496					32.960		32.960	29.664	0	3.296	3.850	29.664	181,99	
TOTAL SECTORES		482.389	317.209			2.365		322.477					283.770	0,588								



SUELO URBANO CONSOLIDADO					
PLANES ESPECIALES DE REURBANIZACIÓN (PERU)					
Actuaciones		Superficie (m ² s)	Uso global	Programación	Ejecución
PERU-1	STA. BARBARA/ DEPORTIVO / FERIA	304.241	Equipamientos	1º cuatrienio	Sociedad capital mixto
PERU-2	JUNQUILLOS	309.759	Residencial	1º cuatrienio	Municipal
PERU-3	POLIGONO MANUEL DE FALLA	34.107	Industrial/terciario	2º cuatrienio	Municipal
PERU-4	PERIAÑEZ	29.056	Residencial	2º cuatrienio	Subvención autonómica / Municipal
PERU-5	LA ATUNARA	32.240	Residencial	3º cuatrienio	Municipal
TOTAL PERU		709.403			

SUELO URBANO CONSOLIDADO					
ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS					
Actuación	Nombre	Superficie (m ² s)	Uso global	Programación	Financiación y ejecución
AA-1	PASAJE CLAUDIO COELLO	227	viario	2º cuatrienio	Municipal
AA-2	PASAJE CLAUDIO COELLO	111	viario	2º cuatrienio	Municipal
AA-3	C/ SAN PABLO- JARDINES	27	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-4	C/ SAN PABLO- ISABEL CATOLICA	19	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-5	C/ SAN PABLO- AURORA	144	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-6	PASAJE SEVILLA	103	viario	3º cuatrienio	Municipal
AA-7	C/ SEVILLA	189	viario	3º cuatrienio	Municipal
AA-8	C/ COLON	69	viario	2º cuatrienio	Municipal
AA-9	PASAJE ERCILLA	265	viario	4º cuatrienio	Municipal
AA-10	PASAJE PIZARRO	29	viario	4º cuatrienio	Municipal
AA-11	C/ ZABAL- C/ CUATRO VIENTOS	383	viario	2º cuatrienio	Municipal
AA-12	C/ GIBRALTAR - PJE. ARGENSOLA	196	viario	3º cuatrienio	Municipal
AA-13	C/ GIBRALTAR - SANTANDER	143	viario	3º cuatrienio	Municipal
AA-14	PJE. ARGENSOLA - TIRSO DE MOLINA	98	viario	4º cuatrienio	Municipal
AA-15	C/ DR. GOMEZ ULLA	66	viario	3º cuatrienio	Municipal
AA-16	PASAJE DEL CARMEN	99	viario	3º cuatrienio	Municipal
AA-17	C/ IFACH	822	viario	4º cuatrienio	Municipal
AA-18	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MALAGA	279	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-19	C/ MALAGA - C/ PADRE PANDELO	293	viario	4º cuatrienio	Municipal
AA-20	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ MADRID	169	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-21	C/ BLANCA DE LOS RIOS-C/ GUADIARO	160	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-22	C/ AUSTRIA- AV. MARIA GUERRERO	252	viario	2º cuatrienio	Municipal
AA-23	C/ CARTAGENA- C/ FERROL	186	viario	1º cuatrienio	Municipal
AA-24	C/ CUATRO VIENTOS	303	viario	2º cuatrienio	Municipal
TOTAL AA SUC		4.632			

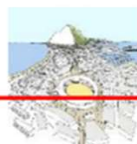


SUELO URBANO CONSOLIDADO

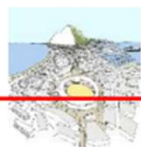
AREAS PLANEAMIENTO APROBADO (APA)

Actuación	Nombre Anterior	Superficie (m ² s)	Uso global
APA-1	PE Puerto	245.938	Servicios portuarios
APA-2	ED-P-05	70.748	Residencial
APA-3	ED-P-10	6.156	Residencial
APA-4	MC.22.64	3.516	Residencial
APA-5	ED-P-42	1.124	Residencial
APA-6	MC.22.15	3.660	Residencial
APA-7	ED-P-40_P1	2.344	Residencial
APA-8	MC.23.01	2.158	Residencial
APA-9	ED-P-34	11.115	Residencial
APA-10	MC.19.34.20	1.850	Residencial
APA-11	ED-P-37	4.028	Residencial
APA-12	PP-11B.01.02 p1	34.889	Residencial
APA-13	PP-11B.01.02 p3	33.478	Residencial
APA-14	PP-11B.01.01_P1	21.069	Residencial
APA-15	ED-P-14	3.288	Residencial
APA-16	ED-P-19	3.470	Residencial
APA-17	MC.13.23.26	5.657	Residencial
APA-18	ED-P-17	13.114	Residencial
APA-19	ED-P-18	8.258	Residencial
APA-20	ED-P-24	7.315	Residencial
APA-21	PP-09B-01-01	59.773	Residencial
APA-22	PP-07A.01.01	132.202	Residencial
APA-23	PE-ED-1	2.225	Residencial
APA-24	PE-ED-2	5.176	Residencial
APA-25	PE-ED-3	9.104	Residencial
APA-26	PE-ED-4	7.656	Residencial
APA-27	PP-13B.01.01	50.336	Residencial
APA-28	PP-02A.02.02_P1	69.362	Industrial
APA-29	PP-02A.02.02_P2	50.970	Industrial

Actuación	Nombre Anterior	Superficie (m ² s)	Uso global
APA-29	PP-02A.02.02_P2	50.970	Industrial
APA-30	PP-14C.01.01	308.848	Turístico
APA-31	ED-MANZ.7	13.822	Residencial
APA-32	ED-MANZ.5	33.547	Residencial
APA-33	ED-MANZ.17	41.561	Residencial
APA-34	PP14B.01.01	1.210.509	Turístico
APA-35	ED-D5	22.213	Residencial
APA-36	ED-D1.2	28.651	Residencial
APA-37	ED-D1.1	8.709	Residencial
APA-38	ED-G1	99.795	Residencial
APA-39	ED-G2	55.345	Residencial
APA-40	ED-D3.1-D3.2-D4	55.147	Residencial
APA-41	ED-G3	81.769	Residencial
APA-42	PP-14D.01.01	1.191.185	Turístico
APA-43	ED-RE7_RE7A_RE8_RI8	76.921	Residencial
APA-44	ED-RE6	18.514	Residencial
APA-45	ED-RE1	74.024	Residencial
APA-46	ED-RE1A_RI1	59.233	Residencial
APA-47	ED-RI3	30.951	Residencial
APA-48	PP-14D.02.02	1.021.589	Turístico
APA-49	ED-RE6	68.569	Residencial
APA-50	ED-RE4C	70.552	Residencial
APA-51	ED-RE4A	20.875	Residencial
APA-52	ED-RE1	33.384	Residencial
APA-53	ED-RE2	80.442	Residencial
APA-54	ED-RE4B	66.913	Residencial
APA-55	Avda España c/v San Pablo	1.097	Residencial
APA-56	Avd España c/v Moreno de mora	4.112	Residencial
APA-57	Avd España 154 156	762	Residencial



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A.R.I PLANEAMIENTO APROBADO						
ARIPA		Condiciones de ordenación	Superficie (m²s)	Uso global	Programación	Sistema de Actuación
Denominación actual	Denominación Adap. LOUA					
ARIPA 1	ED-P-41	Según ED aprobado definitivamente 06/09/1985	2.226	Residencial	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARIPA 2	ED-P-37_Sur	Según ED aprobado definitivamente 22/01/90	2.085	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARIPA 3	ED-02	Según ED aprobado definitivamente 07/11/2013	4.920	Residencial	2º cuatrienio	Compensación
ARIPA 4	ED-P-16	Según Ed aprobado definitivamente 02/07/2009	4.284	Residencial	3 ^{er} cuatrienio	Compensación
ARIPA 5	ED-P-17_u2	Según ED aprobado definitivamente 14/02/95	1.868	Residencial	4º cuatrienio	Compensación
ARIPA 6	ED-P-22	Según ED aprobado definitivamente 07/06/2002	6.628	Residencial	4º cuatrienio	Compensación
ARIPA 7	PP 14C-03	según PP aprobado definitivamente 06/07/2006	265.377	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Compensación



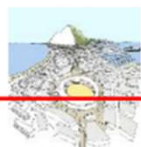
SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad / Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SGC-V01	Viario	CN- 351 desde el acceso al municipio por Puente Mayorga hasta la frontera con Gibraltar. Avenida de España /	SNU	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V02	Viario	Avenida del Ejercito	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V03	Viario	Pso. Del Mediterráneo y C/ Torrijos desde Av. Del Ejercito a C/ Cartagena	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V04	Viario	Avda. de la Colonia y C/ Cartagena hasta C/ Sta. Maria	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V05	Viario	C/ Torres Quevedo	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V06	Viario	Carretera de las Industrias, C/ Virgen del Loreto, C/ Pedreras	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V07	Viario	Av. Punto Ribot, C/ Calderon de la Barca , c/ Clavel, Pza. de la Constitucion, Av. 20 de Abril	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V08	Viario	C/ Virgen de la Palma, C/ Sta. Marta	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V09	Viario	Camino Ancho de la Atunara, C/ Virgen del Rosario, C/ Castillejos, C/ del Olivo, C/ Ifach, C/ Rios Rosas, C/ Rosales, C/ Gibraltar	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V10	Viario	C/ Prim, C/ Blanca de los Rios, C/ Estepa, C/ Juan de Garay	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V11	Viario	A-383 (Ctra. Malaga), Av. Maria Guerrero	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V12	Viario	C/ Ter, C/ Balmoral	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V13	Viario	Av. Del Burgo, Ctra. Residencia, Camino de Estepona hacia Torrenueva	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V14	Viario	Av. De la Hacienda, Av del Mediterraneo	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V15	Viario	C/ Canarias, Camino Sobrevela	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V16	Viario	C/ Gibraltar	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V17	Viario	Eje Norte	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Junta de Andalucia	1 Cuatrienio
SGC-V18	Viario	Camino de Estepona	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGC-V19	Viario	Camino de Torrenueva	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGC-V20	Viario	Travesia de Sobrevela	SUC	—	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V21	Viario	Camino Cuervo	SURS AR-1	17.900	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGC-V22	Viario	Camino Valdivia	SURS AR-1	14.200	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	2º Cuatrienio
SGC-V23	Viario	Nueva Ronda Norte	SURS AR-1	0	Pendiente Obtencion	transfe aprov	Sectores AR-1	3º Cuatrienio
SGC-V24	Aparcamiento	Aparcamiento Playa Torrenueva 1	SUC	5.135	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V25	Aparcamiento	Aparcamiento Playa Torrenueva 2	SUC	1.998	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V26	Aparcamiento	Aparcamiento Frontera	SUC	19.718	NO TIT. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede

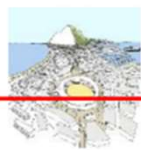


SGC-V27	Aparcamiento	Aparcamiento Ferial / Deportivo	SUC	16.042	Tit. Municipal	Obtenido	AE-1 AE-2	1 Cuatrienio
SGC-V28	Aparcamiento	Aparcamiento Ctra. Industrias	SURS AR-1	9.012	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	2 Cuatrienio
SGC-E	Estacion	Estacion de Autobuses	SUC	6.046	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P1	Puerto	Puerto de la Atunara	SUC	49.434	NO Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P2	Puerto	Puerto Deportivo Alcaidesa	SUC	236.880	NO Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
TOTAL SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE				41.112				

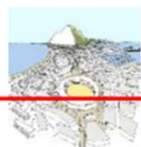
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad / Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SGEL-01	Espacios Libres	Paseo Cornisa	SUC	6.263	NO Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-02	Espacios Libres	Jardines Saccone	SUC	17.865	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-03	Espacios Libres	Jardines de la Fuente Pza Constitucion	SUC	12.909	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-04	Espacios Libres	Parque Princesa Sofia	SUC	177.786	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-05	Espacios Libres	Parque Ferial	SUC	97.392	Tit. Municipal	Obtenido	AE-2	1 Cuatrienio
SGEL-06	Espacios Libres	Ruinas de Santa Barbara	SUC	12.205	NO Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-07	Espacios Libres	La Ermita	SUC	28.645	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-08	Espacios Libres	Parque Litoral (Entre Atunara y C.O Monte Calpe)	SUC	39.196	NO Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-09	Espacios Libres	Venta Melchor	SUC	132.012	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-10	Espacios Libres	Sta. Margarita I	SUC	145.941	mayor parte Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-11	Espacios Libres	Sta. Margarita II	SUC	76.880	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-12	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo I	SUC	7.020	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-13	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo II	SUC	16.566	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-14	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo III	SUC	45.803	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-15	Espacios Libres	Alcaidesa Playa	SUC	175.388	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-16	Espacios Libres	Parque Oeste	SURS AR-1	29.725	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	2º Cuatrienio
SGEL-17	Espacios Libres	Parque Av. Cartagena	SURS AR-1	8.887	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGEL-18	Espacios Libres	Parque Agrícola del Zabal	SURS AR-1	13.011	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGEL-19	Espacios Libres	Parque fluvial del Zabal	SURS AR-2	19.288	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-2	1 Cuatrienio
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE				70.911				



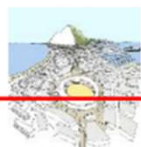
TOTAL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO					991.871				
SISTEMA GENERAL DEPORTIVO									
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación	
SGDP-1	Deportivo	Nueva Ciudad Deportiva	SURS AR-1	66.040	Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio	
SGDP-2	Deportivo	Estadio Municipal	SUC	85.245	Tit. Municipal	Obtenido	AE - 1	1 Cuatrienio	
SGDP-3	Deportivo	Club de Tenis	SUC	25.939	No Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede	
SGDP-4	Deportivo	Campo de Golf Alcaidesa	SUC	10.400	No Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede	
SGDP-5	Deportivo	Deportivo Torrenueva	SUC	5.244	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	2 Cuatrienio	
SGDP-6	Deportivo	Deportivo Calle Cartagena	SUC	16.860	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
TOTAL SISTEMA GENERAL DEPORTIVO ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE				66.040					
SISTEMA GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL									
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación	
DOCENTES									
SGD-01	Docente	Instituto Bachillerato Mar de Poniente	SUC	12.509	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-02	Docente	IES Mediterráneo	SUC	10.775	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-03	Docente	Centro Virgen de la Esperanza	SUC	26.574	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-04	Docente	Centro Enseñanza secundaria	SUC	16.028	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio	
SGD-05	Docente	Centro Menendez Tolosa	SUC	17.560	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-06	Docente	Escuela de Magisterio y Complejo educativo Ballesteros	SUC	6.375	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-07	Docente	Conservatorio de Musica	SUC	660	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-08	Docente	Chalet D'amato - Fundación UIMP	SUC	841	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGD-09	Docente	Av. del Mar	SUC	2.156	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SOCIO CULTURAL OCIO RECREATIVO									
SGSC-01	Cultural	Teatro municipal	SUC	668	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGSC-02	Cultural	Museo Cruz de Herrera	SUC	1.600	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGSC-03	Cultural	Plaza de Toros	SUC	5.360	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	
SGSC-04	Cultural	Palacio de Congresos	SUC	3.884	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede	



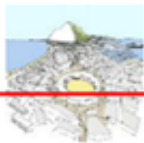
SGSC-05	Cultural	Museo del Istmo y sala de Exposiciones	SUC	1.187	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-06	Social	Casa del Mar	SUC	120	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-07	Social	Usos varios	SUC	4.286	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-08	Social	Casa de la Juventud	SUC	4.184	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-09	Social	Casa de la Cultura	SUC	368	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
ASISTENCIAL								
SGA-01	Asistencial	C.O. Monte Calpe Comarcal	SUC	120	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-02	Asistencial	Centro Virgen Amparo	SUC	384	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-03	Asistencial	Hogar del Pensionista	SUC	500	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-04	Asistencial	Casa Tutelar Sagrada Familia	SUC	18.945	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-05	Asistencial	Centro de planificaicón familiar	SUC	200	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-06	Asistencial	C.O. Monte Calpe 2	SUC	33.000	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-07	Asistencial	Residencia de ancianos	SUC	13.000	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-08	Asistencial	Nuevo Hogar Betania	SUC	2.014	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGA-09	Asistencial	Residencia Virgen del Carmen	SUC	2.014	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-10	Asistencial	Residencia Asansull	SUC	1.200	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SANITARIO								
SGS-1	Sanitario	Cruz Roja	SUC	875	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGS-2	Sanitario	Hospital Comarcal	SUC	38.734	Publica	transfe aprov.	Ejecutado	No procede
SERVICIOS PUBLICOS								
SGSP-01	Administrativo	Vigilancia Fiscal / Control fronterizo	SUC	36.506	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-02	Administrativo	Antiguo Hospital	SUC	16.480	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-03	Administrativo	Ayuntamiento	SUC	680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-04	Administrativo	Administracion Central	SUC	520	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-05	Administrativo	Ayudantia de Marina	SUC	770	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-06	Administrativo	Cuartel de la Guardia Civil	SUC	4.280	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-07	Administrativo	Comisaria Policia Nacional	SUC	1.720	NO Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-08	Administrativo	Oficina de Turismo Municipal	SUC	80	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-09	Administrativo	Oficina de Turismo Junta de Andalucia	SUC	290	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede



SGSP-10	Servicio Publico	Bomberos	SUC	7.200	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-11	Servicio Publico	Cementerio Municipal	SUC	23.400	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-12	Servicio Publico	Tanatorio	SUC	3.135	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-13	Servicio Publico	Ampliacion del Cementerio	SURS AR-2	17.612	Privada Pendiente Obtencion	transfe aprov.	Sectores AR-2	1 Cuatrienio
TOTAL SISTEMA GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL ADSCRITO S. URBANIZABLE				17612				
SGSP-14	Servicio Publico	Juzgado	SUC	3.135	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-15	Administrativo	Centro Social	SUC	290	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-16	Servicio Publico	Matadero Comarcal	SUC	10.000	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGSP-17	Servicio Publico	Juzgados	SUC	3.039	Tit. Municipal	Obtenido	pendiente Ejecutar	
TERCIARIO - COMERCIAL								
SGTC-01	Terciario Comercial	Mercado Municipal de Abastos	SUC	3.680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGTC-02	Terciario Comercial	Mercado Mayoristas	SUC	3.400	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-03	Terciario Comercial	Carrefour	SUC	51.501	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-04	Terciario Comercial	Correos	SUC	1.040	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
INFRAESTRUCTURAS								
SGIN-01	Tecnico	Estación principal de Depuración	SUC	28.181	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-02	Tecnico	Estación de Depuración junto al Burgo	SUC	1.359	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-03	Tecnico	Estación de Depuracion Alcaidesa	SUC	4.709	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-04	Tecnico	Punto Limpio Frontera	SUC	2.625	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	1 Cuatrienio
SGIN-05	Tecnico	Punto Limpio Carrefour	SURS	3.946	Pendiente Obtencion	transfe Aprov.	Sectores AR-1	1 Cuatrienio
SGIN-06	Tecnico	Punto de transferencia poligono Industrial	SUC	11.614	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	1 Cuatrienio
SGIN-07	Tecnico	Punto Limpio Alcaidesa	SUC	3.035	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	1 Cuatrienio
SGIN-08	Tecnico	Subestacion electrica Alcaidesa	SUC	1.690	Privada	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-09	Tecnico	Instalaciones Alcaidesa	SUC	7.308	Publica	Obtenido	No Ejecutado	No procede
USOS VARIOS								
SGSIPS-01	Reserva	Avenida de España c/ Calle del Rocío	SUC	3.000	No Tit. Municipal (pública)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSIPS-02	Asistencial	Avenida del Burgo	SUC	8.923	Tit. Municipal	Obtenido	En ejecucion	No procede
SGSIPS-03	Reserva	Alcaidesa Cortijo	SUC	6.880	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede



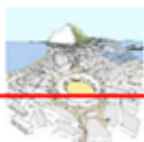
SGSIPS-04	Reserva	Alcaidesa playa	SUC	3.012	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio
SGSIPS-05	varios	Carretera de Málaga	SURNS	13.254	Pendiente Obtencion	Obtención SURNS	No ejecutado	sin programar
SGSIPS-06	socio cultral	Venta Melchor	SUC	3.247	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	3 cuatrienio



SISTEMAS LOCALES

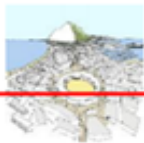
SISTEMA LOCAL SANITARIO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
s1	Centro Extra Hospitalario	SUC	471
s2	Centro de Salud La Línea-Centro La Velada	SUC	1.681
s3	Centro de Salud La Línea-Levante	SUC	1.188
s4	Centro de Salud La Línea-Poniente	SUC	1.885
s5	Suelo para equipamiento sanitario	SUC	7.716
s6	Suelo para equipamiento sanitario	SUC	7.350

SISTEMA LOCAL DOCENTE			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
d1	Centro Carlos V	SUC	16.850
d2	Centro Escolar Junquillo	SUC	8.480
d3	Centro Preescolar El Rocío	SUC	8.720
d4	Centro Escolar Andalucía	SUC	8.480
d5	Centro Escolar Teresianas (San Pedro)	SUC	3.600
d6	Centro Escolar Grupo Playa (Inmaculada)	SUC	7.600
d7	Centro Escolar Castillejos (Pedro Simón Abril)	SUC	9.280
d8	Nuevo Centro	SUC	4.040
d9	Centro Escolar Isabel La Católica	SUC	5.000
d10	Centro Escolar Sagrado Corazón	SUC	3.800
d11	Centro Escolar Velada	SUC	3.880
d12	Nuevo Centro en La Atunara - Centro de Participación Activa	SUC	1.000
d13	Centro Nuestra Señora de las Mercedes	SUC	7.120
d14	Centro San Felipe	SUC	14.080
d15	Centro Salesianos (San Juan Bosco)	SUC	13.520
d16	Centro Huerta Fava	SUC	7.280



d17	Instituto Menéndez Tolosa	SUC	7.200
d18	Centro Antonio Machado	SUC	14.080
d19	Centro Santiago	SUC	2.320
d20	Centro Canarias (Sagrado Corazón)	SUC	8.760
d21	Nuevo Centro en Santa Margarita	SUC	5.500
d22	Centro Escolar Pablo Picasso	SUC	5.000
d23	Centro Escolar Santa Ana	SUC	8.200
d24	Nuevo Centro en San Bernardo	SUC	2.560
d25	Centro Virgen del Amparo	SUC	7.000
d26	Dotación Escolar Sector 11B.01.02	SUC	5.000
d27	Dotación Escolar Sector 13B.01.01	SUC	1.028
d28	Guardería junto Palomeras	SUC	2.360
d29	Guardería junto a Centro García Lorca	SUC	1.400
d30	Colegio Público Isabel La Católica	SUC	2.580
d31	Suelo para Colegio (Venta Melchor)	SUC	4.212
d32	Suelo para Colegio (Venta Melchor)	SUC	5.600
d33	Suelo para Colegio (Alcaidesa Playa)	SUC	6.340
d34	Suelo para Colegio (Alcaidesa Cortijo)	SUC	14.590
d35	Suelo para equipamiento docente (Atunara)	SUC	852
d36	Suelo para equipamiento docente (Atunara)	SUC	480

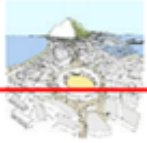
SISTEMA LOCAL SOCIO-CULTURAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
cu1	Nuevo Centro Socio Cultural de La Velada	SUC	1.011
cu2	Casa de los Chinitos	SUC	90
cu3	Nuevo Local del Barrio	SUC	120
cu4	Edificio Socio-Cultural del Barrio	SUC	265
cu5	Centro Socio-Cultural	SUC	2.508
cu6	Solar para edificio S-C en Paseo de la Habana	SUC	540



cu7	Solar para edificio S-C en Venta Melchor	SUC	2.515
cu8	Solar vacío para edificio S-C en Alcaidesa Playa	SUC	7.732
cu9	Solar vacío para edificio S-C en Alcaidesa Cortijo	SUC	7.311
cu10	Centro Polivalente Fegadi	SUC	1.138

SISTEMA LOCAL RELIGIOSO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
rg1	Iglesia de La Colonia	SUC	400
rg2	Iglesia del Junquillo	SUC	1.640
rg3	Iglesia Inmaculada	SUC	800
rg4	Iglesia San Pío X	SUC	420
rg5	Iglesia San Pedro	SUC	1.520
rg6	Iglesia San José	SUC	580
rg7	Iglesia San Bernardo	SUC	200
rg8	Iglesia del Carmen	SUC	240
rg9	Iglesia de Santiago	SUC	4.080
rg10	Iglesia de Santa Margarita	SUC	2.001

SISTEMA LOCAL COMERCIAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
c1	Centro Comercial y Asistencial	SUC	7.877
c2	Centro Terciario	SUC	227
c3	Servicio Comunitario Santa Margarita	SUC	15.287
c4	Centro Terciario	SUC	4.236
c5	Suelo para Comercial en Conchal	SUC	1.456
c6	Suelo para Comercial en Punto Ribot	SUC	1.358
c7	Suelo para Comercial en Venta Melchor	SUC	1.175
c8	Suelo para Comercial en Alcaidesa Cortijo	SUC	3.393



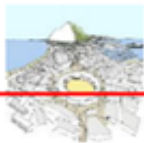
SISTEMA LOCAL SIPS			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
sips1	Edificio protegido San Pablo 60	SUC	500
sips2	Solar Segregado Parcela Iglesia de Santiago	SUC	1.080
sips3	Equipamiento en Calle Sevilla	SUNC	2.735

SISTEMA LOCAL ASISTENCIAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
a1	Centro Asistencial de día el Junquillo	SUC	1.800

SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
ap1	Policía Local	SUC	780
ap2	Concejalía de Asuntos Sociales	SUC	608

SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
si1	Equipamiento infraestructuras en Venta Melchor	SUC	276
si2	Equipamiento infraestructuras en Venta Melchor	SUC	207
si3	Equipamiento infraestructuras en Alcaidesa Playa	SUC	1.408
si4	Equipamiento infraestructuras en Conchal	SUC	128

SISTEMA LOCAL DEPORTIVO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
dl1	Instalación en Centro Carlos V	SUC	16.850
dl2	Instalación en Centro Escolar Junquillo	SUC	8.480
dl3	Instalación en Centro Preescolar El Rocío	SUC	8.720
dl4	Instalación en Centro Escolar Andalucía	SUC	8.480
dl5	Instalación en Centro Escolar Teresianas (San Pedro)	SUC	3.600



dl6	Instalación en Centro Escolar Grupo Playa (Inmaculada)	SUC	7.600
dl7	Instalación en Centro Escolar Castillejos (Pedro Simón Abril)	SUC	9.280
dl8	Instalación en Nuevo Centro	SUC	4.040
dl9	Instalación en Centro Escolar Isabel La Católica	SUC	5.000
dl10	Instalación en Centro Escolar Sagrado Corazón	SUC	3.800
dl11	Instalación en Centro Escolar Velada	SUC	3.880
dl12	Instalación en Nuevo Centro en La Atunara	SUC	1.000
dl13	Instalación en Centro Nuestra Señora de las Mercedes	SUC	7.120
dl14	Instalación en Centro San Felipe	SUC	14.080
dl15	Instalación en Centro Salesianos (San Juan Bosco)	SUC	13.520
dl16	Instalación en Centro Huerta Fava	SUC	7.280
dl17	Instalación en Instituto Menéndez Tolosa	SUC	7.200
dl18	Instalación en Centro Antonio Machado	SUC	14.080
dl19	Instalación en Centro Santiago	SUC	2.320
dl20	Instalación en Centro Canarias (Sagrado Corazón)	SUC	8.760
dl21	Instalación en Nuevo Centro en Santa Margarita	SUC	5.500
dl22	Instalación en Centro Escolar Pablo Picasso	SUC	5.000
dl23	Instalación en Centro Escolar Santa Ana	SUC	8.200
dl24	Instalación en Nuevo Centro en San Bernardo	SUC	2.560
dl25	Espacio Deportivo en Punto Ribot (07 A.01.01)	SUC	3.307
dl26	Espacio Deportivo en Rosales Gibraltar (09 B.01.01)	SUC	2.685
dl27	Instalación en Unidades Dependientes de Centro Santiago (Plaza José Chacón)	SUC	467
dl28	Espacio Deportivo en La Atunara (13 B.01.01)	SUC	4.560
dl29	Espacio Deportivo en Santa Margarita (14 B.01.01)	SUC	61.938
dl30	Espacio Deportivo en Venta Melchor (14 C.01.01)	SUC	2.650
dl31	Espacio Deportivo en Alcaidesa Playa (14 D.01.01)	SUC	10.927
dl32	Espacio Deportivo en Alcaidesa Cortijo (14 D.02.02)	SUC	6.854
dl33	Espacio Deportivo en Alcaidesa Cortijo (14 D.02.02)	SUC	2.614
dl34	Espacio Deportivo en Paseo de la Habana	SUC	1.018