

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla).

Expediente: SE/830/08.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 1 de octubre de 2009, esta Delegación Provincial ha resuelto:

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Revisión Parcial de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 3 de julio de 2009, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 15 de octubre de 2009, y con el número de registro 3800, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro municipal del Ayuntamiento de Salteras.

A N E X O

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS, PUBLICIDAD E INFORMACIÓN.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Sección 3.ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

TÍTULO III. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II. Instrumentos de ordenación.

CAPÍTULO III. Instrumentos de Gestión.

CAPÍTULO IV. Instrumentos de Ejecución.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo.

Sección 2.ª Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.

CAPÍTULO III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1.ª Disposiciones Generales.

Sección 2.ª La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

Sección 3.ª La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

Sección 4.ª De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Sección 5.ª Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

CAPÍTULO IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

TÍTULO V. LOS SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones.

Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres.

Sección 3.ª Sistema General de Vías Pecuarias.

Sección 4.ª Sistema General de Equipamientos.

Sección 5.ª Sistema General de Infraestructuras.

CAPÍTULO III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

CAPÍTULO IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 2.ª Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

CAPÍTULO V. Programación de los Sistemas Generales.

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II. Regulación de los Usos.

TÍTULO VII: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. Normas Regulatoras de la Edificación.

Sección 1.ª Condiciones Comunes a Todos los Tipos de Edificación.

Sección 2.ª Condiciones Específicas de la Edificación Aliñada.

Sección 3.ª: Condiciones Específicas de la Edificación Aislada.

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO IX. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL.

CAPÍTULO I. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

CAPÍTULO II. Normas Sobre El Patrimonio De Interés Arquitectónico.

CAPÍTULO III. Normas de Protección del Espacio Urbano.

Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano.

Sección 2.ª Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación.

TÍTULO X. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I: Licencias Urbanísticas.

CAPÍTULO II: Conservación de Obras y Construcciones.

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Sección 2.ª Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones.

Sección 3.ª Estado de Ruina de la Edificación.

Sección 4.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

TÍTULO XI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 2.ª Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Zonas del Suelo Urbano.

Subsección 1.ª Zona de Centro Histórico.

Subsección 2.ª Zona de Crecimiento Consolidado.

Subsección 3.ª Zona de Actuaciones Unitarias.

Subsección 4.ª Zona de Ciudad Jardín.

Subsección 5.ª Zona de Edificación Abierta Plurifamiliar.

Subsección 6.ª Zona de Servicios e Industrial.

Subsección 7.ª Zona de Equipamientos Locales.

Subsección 8.ª Zona de Espacios Libres Locales.

CAPÍTULO III. La Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Sección 2.ª Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Sección 3.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 4.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintos Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 5.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 6.ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 7.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado.

TÍTULO XII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Sección 2.ª Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Sección 3.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

CAPÍTULO II: La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 2.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección 1.ª Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Subsección 2.ª Contenido de los Planes Parciales.

Subsección 3.ª Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

Subsección 4.ª Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Subsección 5.ª Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.

Subsección 6.ª Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sección 3.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.

TÍTULO XIII: REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. De la Clasificación y Régimen Jurídico

CAPÍTULO II: Clases del Suelo No Urbanizable.

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Sección 2.ª Suelo No Urbanizable De Carácter Natural o Rural. Agrícola.

TÍTULO XIV: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

CAPÍTULO II. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Costas.

CAPÍTULO III. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación de Aguas.

CAPÍTULO IV. Normas Para la Adecuación del Planeamiento a la Legislación Ambiental.

TÍTULO XV: NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

CAPÍTULO I. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado.

Sección 1.ª Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.

Sección 2.ª Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales.

CAPÍTULO II. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía.

Sección 1.ª Delimitación y Protección del Dominio Público Viario.

Sección 2.ª Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Autonómicas.

CAPÍTULO III. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de Interés General.

Sección 1.ª Delimitación y Protección del Dominio Público Ferroviario.

Sección 2.ª Áreas de Cautela de Infraestructuras Ferroviarias de la Red Ferroviaria de Interés General.

CAPÍTULO IV. Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS, PUBLICIDAD E INFORMACIÓN

Artículo 1.1. Naturaleza y ámbito territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Salteras es la Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de 7 de mayo de 1998, así como la refundición de las Innovaciones aprobadas, fueran éstas de carácter estructural o pormenorizado, y la introducción de determinadas nuevas Innovaciones que no afectan a la clasificación del suelo o a la ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística adapta la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a) Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, y con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de las que este Plan trae causa.

b) Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

c) Mantiene y amplía la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d) Adapta y modifica parcialmente los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e) Redelimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

f) Recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA, todo ello de acuerdo con lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de las que trae causa. Para ello:

a) Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b) Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d) Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e) Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas.

f) Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g) Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2. Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General, al tratarse de una mera Adaptación, es de cuatro (4) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo.

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General en un plazo máximo de cuatro (4) años. Sin perjuicio de lo anterior, podrá realizarse con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

d) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

f) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

c) El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f) 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 sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4. Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b) Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c) El plano de Estructura de Articulación Territorial, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas básicos de la ordenación y los usos globales de los suelos urbanos y urbanizables. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d) El plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000. Este plano delimita las distintas zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable a los efectos de su protección. Su contenido tiene carácter estructural o pormenorizado en función de los tipos de Suelo No Urbanizable de que se trate.

e) El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:3.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Estructura de Articulación Territorial. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado y las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

f) El plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa, además de los contenidos básicos del plano anterior, la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación, usos pormenorizados y alturas para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada, excepto aquellos contenidos que para mayor claridad del planeamiento sean reiterados del plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

g) El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido las bases de partida para la elaboración de la presente Adaptación.

Artículo 1.5. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 1.6. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

Artículo 1.7. Registro municipal de los instrumentos de planeamiento.

El Ayuntamiento mantendrá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA y en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico. En dicho registro se inscribirán, además del resto de instrumentos, convenios y bienes indicados en el citado Decreto, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 1.8. La Información urbanística del planeamiento.

1. Las Administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Información urbanística.
- c) Cédulas urbanísticas.

Artículo 1.9. Consulta directa.

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 en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de expropiación, reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Del mismo modo, los ciudadanos tendrán derecho de consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 1.10. Información urbanística.

1. Para recabar información sobre cualquier asunto relacionado con el Plan se presentará la solicitud al Ayuntamiento acompañada de la documentación precisa en cada caso.

2. Los administrados podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector.

3. La solicitud deberá identificar el terreno de que se trate, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

4. El Ayuntamiento al contestar la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a todos los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae.

5. La información se facilitará en el plazo de un mes y expresará, en su caso, el Aprovechamiento Medio aplicable al Área de Reparto en que se encuentre y el nivel de desarrollo, gestión o ejecución.

Artículo 1.11. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá Cédulas Urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición.

2. La información contenida en la Cédula Urbanística comprenderá, además de las determinaciones la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarles y que se encuentren en tramitación.

3. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Circunstancias de hecho: Ubicación y localización; linderos, forma y dimensión; datos registrales; servicios existentes; condiciones de colindancia; vuelos, plantaciones, instalaciones, edificios, usos actuales y ocupantes, subsuelo y servidumbres. Estos datos serán aportados, si fueran conocidos, por el peticionario de la Cédula al suscribir el correspondiente impreso de solicitud.

b) Circunstancias de planeamiento: Planeamiento que le afecte, clasificación y calificación del suelo, especificaciones en cuanto a los usos según las determinaciones de planeamiento; aprovechamiento medio, en su caso; condiciones de la edificación, protecciones y servidumbres contenidas en el Plan General.

c) Circunstancias de carácter jurídico relativas a la ejecución del planeamiento: Delimitación de ámbitos de actuación, situación de los instrumentos de gestión y grado de adquisición de facultades y del cumplimiento de las cargas urbanísticas.

4. Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General del Ayuntamiento o mediante cualquiera de las formas establecidas por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La solicitud de Cédula Urbanística contendrá como mínimo los datos exigidos por el artículo 70.1 de la citada Ley 30/1992 y se acompañará de los documentos que el impreso normalizado de solicitud especifique.

6. La Administración Municipal tramitará las peticiones de Cédulas Urbanísticas en el plazo de un mes contado desde su entrada en el Registro del Ayuntamiento.

7. Cuando la petición de la Cédula Urbanística solicitada entrañe la solución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones de planeamiento, se informará de dicho extremo en la misma, iniciándose el pertinente procedimiento de interpretación del planeamiento conforme a lo establecido en este Plan General.

8. La información contenida en la Cédula Urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes con que cuente la propia Administración. Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación, así como mientras se mantenga el grado de adquisición de facultades urbanísticas o cargas existentes en el momento de expedir la Cédula.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 2.1. La Clasificación del suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: Suelo

urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y en el R.D.L. 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante LSE) y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos, cuando se haya delimitado una Unidad de Ejecución:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Condiciones Generales de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 2.5. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbano consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.2 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6. Régimen del suelo urbano consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.5 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, 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, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.7. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.

b) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Admi-

nistración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:

I. La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b) de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.

II. Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.

d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.8. Régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

a) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.7 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

A estos efectos, la cesión de la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez (10%) por ciento del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

b) Los propietarios de este suelo tienen derecho al noventa (90%) por ciento del aprovechamiento objetivo.

c) A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, 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, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

d) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 2.9. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.10. Régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y 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 a éstas obras 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. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los co-

respondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.11. Condición de solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a) Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d) Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2.ª Régimen urbanístico del suelo urbanizable

Artículo 2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b) Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones loca-

les al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h) Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.13. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a) La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

V. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

b) Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c) Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbanizable sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.15. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y 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 a éstas obras 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.

Artículo 2.16. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbanizable no sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) El de formular al Ayuntamiento la consulta 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, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c) El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.17. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y 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 a éstas obras 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. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3.ª Régimen urbanístico del suelo no urbanizable

Artículo 2.18. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

a) La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a) anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a), se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a), con las limitaciones del 1.b), el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

Artículo 2.19. Régimen del suelo no urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a) Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.18.1.a) anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo 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 de derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y 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 a éstas obras 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.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 2.20. De carácter general.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.21. Cambios derivados de la entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio que conlleven la delimitación de nuevos suelos no urbanizables protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.22. Cambios derivados de la entrada en vigor de Planes Especiales de ordenación o protección en el suelo no urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.23. Cambios derivados de la entrada en vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.24. Cambios derivados de la entrada en vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.25. Cambios derivados de la ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 3.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Salteras, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autónoma y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el planeamiento persigue.

Artículo 3.2. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Salteras, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 3.3. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 3.4. Definición y clases.

1. En el marco de este Plan General, la ordenación urbanística se instrumentará en cada caso mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Planes de Sectorización.
- b) Planes Parciales de Ordenación.
- c) Planes Especiales, que podrán ser:

*En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.

*En Suelo No Urbanizable: de Actuación y de Mejora del Medio Rural.

*Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras.

d) Estudios de Detalle como complemento de este Plan General, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales de Reforma Interior.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 3.5. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando a este Plan General y complementando la ordenación por él establecida.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, en las condiciones establecidas en este Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento medio y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

Artículo 3.6. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenderse a lo determinado para cada uno de ellos por este Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso los elementos de la ordenación estructural.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de

la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 3.7. Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso los elementos de la ordenación estructural.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a) De reforma interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la completación de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo, que no pueda ser realizada mediante Estudios de Detalle.

b) De mejora urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c) De protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación o la pormenorización de usos, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

d) De sistemas generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de que se trate, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualesquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De dotación de equipamiento e infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualesquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De mejora del medio rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que para cada una de ellas se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

*Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

*Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

*Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

*Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado anterior, la justificación detallada de los siguientes aspectos:

*Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

*Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

*Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

*Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a) Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

*Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

*Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 3.8. Estudios de detalle.

1. Para completar la ordenación establecida por este Plan General en el suelo urbano o por los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la or-

denación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada, pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución.

d) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas, o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO III

Instrumentos de Gestión

Artículo 3.9. Definición y clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a) De gestión sistemática.

b) De gestión asistemática.

Artículo 3.10. Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 3.11. Presupuestos de las actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 3.12. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.

3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

Artículo 3.13. Elección del sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se realizará por alguno de los sistemas de actuación previstos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 3.14. Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que 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 conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios o con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, según el art. 108.2 de la LOUA, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción

en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 3.15. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 3.16. Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 3.17. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b) La normalización de fincas.

Artículo 3.18. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo re-

parto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.

b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

Artículo 3.19. Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 3.20. Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el DRL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 3.21. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

Artículo 3.22. Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPITULO IV

Instrumentos de ejecución

Artículo 3.23. Clases de proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

Artículo 3.24. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para el inicio de las obras. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 3.25. Definición, clases y características generales de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 3.26. Contenido de los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

a) Excavaciones y movimientos de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas, en su caso.

h) Canalizaciones de telecomunicación.

i) Galerías de servicio, en su caso.

j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

6. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 3.27. Aprobación de los proyectos de urbanización y recepción de las obras.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. La recepción municipal de las obras de urbanización se realizará en el plazo, con las formalidades y en las condiciones de consolidación por la edificación que dispongan las ordenanzas municipales. «Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento»

3. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 3.28. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e) Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

3. Los proyectos se entregarán además en soporte informático.

Artículo 3.29. Proyectos de edificación. Condiciones comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los vias públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 3.30. Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas 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, excepto 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.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 3.31. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

l) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 3.32. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 3.33. Proyectos de Actividades y de instalaciones. Definición y clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 3.34. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

1. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por

la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

2. Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.

TÍTULO IV

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 4.2. Objetivos generales de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a) Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b) Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d) Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.

e) Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

f) Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

g) Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a) Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b) Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c) Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d) Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e) Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 4.3. Instrumentos de intervención en el mercado del suelo y la edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a) El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b) La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, conservación y control.

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 4.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento debe mantener un Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.

c) Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

d) Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal en el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 4.5. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 4.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 4.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2. anterior.

Artículo 4.8. Bienes y recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 4.9. Destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.

II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.

III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la muy mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.

V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por este Plan o el planeamiento que lo desarrolle, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento por su interés público y social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

c) La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, hasta un veinticinco (25%) por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 4.10. Disposición sobre los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado

desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2.ª Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 4.11. Reservas municipales de terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:

a) Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.

b) Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.

c) Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.

4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 4.12. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 4.13. Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 4.14. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar

en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.

4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 4.15. Procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto.

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 4.16. Otras condiciones reguladoras de los derechos de tanteo y retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 4.17. Criterios generales.

1. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 4.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edifica-

ción, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 4.18. Compatibilidad de los distintos tipos de actuaciones de vivienda protegida.

En el suelo que el presente Plan califique o precalifique para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública podrán edificarse cualquiera de los tipos de actuaciones de viviendas protegidas previstas por los Planes de Vivienda y Suelo vigentes en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de edificación, de acuerdo con las determinaciones que dichos Planes establezcan.

Sección 2.^a La Calificación para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en este Plan General

Artículo 4.19. Determinaciones de este Plan General en relación a la precalificación para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

Artículo 4.20. Determinaciones de este Plan General en relación a la calificación para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística asume para el suelo urbanizable ordenado la cantidad, edificabilidad y ubicación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública prevista en los planes parciales aprobados.

2. La alteración de la localización de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública podrá realizarse mediante modificación de planeamiento con nivel de plan parcial de ordenación.

Sección 3.^a La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 4.21. La Calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones fijadas por la legislación vigente y las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

Artículo 4.22. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el planeamiento de desarrollo.

1. Los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Sección 4.^a De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento

Artículo 4.23. Criterios generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:

- a) Las características concretas de las tipologías utilizadas.
- b) La ubicación espacial de las tipologías.

c) La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 4.24. De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General.

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado/sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas o precalificadas por el mismo, sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La aplicación de los coeficientes indicados concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de viviendas sujetas a protección no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 4.25. De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán el coeficiente señalado en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 4.26. De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el planeamiento de desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5.ª Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública

Artículo 4.27. Vinculación de la calificación de parcelas destinadas a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 4.28. Descalificación del suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. La descalficación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

b) Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

c) Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación

propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalficación, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 36.2.2 de la LOUA.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. La descalficación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 4.29. Plazos de edificación del suelo calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a) Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b) Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 4.30. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a efectos del control de las primeras y sucesivas transmisiones onerosas de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada y en el suelo urbanizable ordenado, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO IV

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 4.31. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

a) Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.

b) Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

a) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona histórica de Salteras.

b) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

c) Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.

d) Resto de zonas urbanas.

TÍTULO V

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5.1. Definición y clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

a) Sistema General de Comunicaciones.

b) Sistema General de Espacios Libres.

c) Sistema General de Vías Pecuarias.

d) Sistema General de Equipamientos.

e) Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 5.2. Sistemas generales y sistemas locales.

1. 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 definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

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

a) Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.

b) Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.

c) Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 5.3. Titularidad y régimen urbanístico de los sistemas generales.

1. Los sistemas generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 5.4. Tipos de sistemas generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 5.5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 5.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, 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.

4. El Municipio podrá utilizar 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 Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 5.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General clasifica el suelo necesario para los Sistemas Generales de Interés Municipal, como urbano o urbanizable, según sus condiciones urbanísticas actuales.

2. De igual forma, el suelo necesario para los Sistemas Generales de Interés Municipal clasificado como suelo urbanizable se adscribe en todos los casos a áreas de reparto a los efectos de la compensación del aprovechamiento que le corresponde.

Artículo 5.8. Desarrollo de los sistemas generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, 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 independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. Cuando los Sistemas Generales estuvieran incluidos en Sectores de Suelo Urbanizable, su ordenación se realizará por los Planes Parciales correspondientes. Los Planes Parciales podrán ajustar la delimitación de los Sistemas Generales incluidos en su ámbito, pero no podrán alterar su superficie ni su posición.

4. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras o mediante los Proyectos de Urbanización, cuando resulten incluidos en Unidades de Ejecución.

5. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

CAPÍTULO II

Regulación de las clases de sistemas generales

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 5.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones 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.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a) Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b) Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
- c) Ferroviario.
- d) Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada.

Artículo 5.10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, 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.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 5.11. Composición y regulación del subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, 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 territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 5.12. Composición y regulación del subsistema Ferroviario.

1. El subsistema Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.

Artículo 5.13. Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Pasajeros en Plataforma Reservada está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. Las previsiones realizadas por el presente Plan recogen y desarrollan las previsiones del Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.

Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 5.14. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. 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.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a) Parques Urbanos.
- b) Parques Suburbanos.
- c) Áreas de Ocio.

Artículo 5.15. Composición y regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se

señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 5.16. Composición y regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a) Las destinadas al propio mantenimiento.
- b) Las destinadas a aseos públicos.
- c) Las destinadas a Kioscos con uso de bar, cafetería o restauración, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- d) Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicio de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
- e) Las destinadas a otros usos dotacionales de carácter cultural o educativo, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y dos (2) plantas de altura.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el siete y medio (7,5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Artículo 5.17. Composición y regulación de las Áreas de Ocio.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares y que se señalan como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En las Áreas de Ocio se permitirán, además de las instalaciones no edificadas que le sean propias, construcciones eventuales o permanentes para los usos señalados en el apartado anterior.

3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo.

Sección 3.ª Sistema General de Vías Pecuarias

Artículo 5.18. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias.

2. El suelo del Sistema General de Vías Pecuarias tiene la consideración de Dominio Público de la Junta de Andalucía.

Artículo 5.19. Clasificación del suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, excepto aquellos tramos para los que se proponga su desclasificación.

Sección 4.ª Sistema General de Equipamientos

Artículo 5.20. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. 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 como tales en los planos de Estructura de Articulación Territorial y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a) Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d) Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e) Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 5.21. Compatibilidad de otros usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 5.22. Sustitución de usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.

b) Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 5.23. Condiciones generales de edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

a) La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.

b) La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.

c) El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5.^a Sistema General de Infraestructuras

Artículo 5.24. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. 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.

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

a) Las infraestructuras del ciclo del agua.

b) Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

c) Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 5.25. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 5.8 anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 5.26. Composición y regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua 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 las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

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

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

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

5. 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.

6. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 5.27. Composición y regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

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

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a) Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b) Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c) Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables de uso global residencial.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán por el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes 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.

7. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

a) No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b) Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

c) Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 5.28. Composición y regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas

interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

CAPÍTULO III

Obtención de los suelos para sistemas generales

Artículo 5.29. Formas de obtención de los suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior 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.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, 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 u ocupación directa.

b) Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante su expropiación.

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

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 5.30. Adscripción de los suelos de sistemas generales a los sectores o unidades de ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, pero si a áreas de reparto, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a) En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del pro-

yecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente e la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 5.31. Ocupación directa de los suelos de sistemas generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 5.32. Indemnizaciones derivadas de la ocupación o cesión de los suelos de sistemas generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. 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 en el apartado anterior, 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. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV

Colaboración de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores en la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Sección 1.ª Sistemas generales adscritos al Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado

Artículo 5.33. Colaboración en la ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a

costear la obtención y urbanización de las vías o tramos de las mismas del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina unas contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales.

Artículo 5.34. Colaboración en la ejecución del Sistema General de Espacios Libres.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización del Sistema General de Espacios Libres, esto último cuando así se establezca en la Ficha de Determinaciones Urbanísticas correspondiente al área o sector.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina unas contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales.

Artículo 5.35. Colaboración en la ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear 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 o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 5.25 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

7. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 5.36. Abono de las contribuciones a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Salvo pacto en contrario, el abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 5.25 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Sección 2.ª Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.37. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

CAPÍTULO V

Programación de los Sistemas Generales

Artículo 5.38. Programación de la obtención del suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 5.39. Programación de la ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan General no contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, por no ser de competencia municipal.

3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1. Regulación de usos: Concepto.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano. En el suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios. En el suelo no urbanizable el Plan determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

2. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

3. También en suelo urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán, restringir la localización y características de los usos admitidos contemplados por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los Planes Parciales regularán de forma detallada los usos admitidos

5. En suelo no urbanizable, los Planes Especiales que se formulen con algunas de las finalidades previstas en la Ley del Suelo o en este Plan podrán imponer mayores limitaciones de uso o prohibir aquellos otros que resulten perjudiciales.

Artículo 6.2. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan, y de los que en desarrollo del mismo se regulen en Planes Parciales y Especiales, se establece la siguiente clasificación de usos:

1. Usos generales, usos globales y usos pormenorizados.
2. Usos dominantes, usos compatibles, usos complementarios y usos prohibidos.
3. Usos públicos, usos privados y usos colectivos.
4. Usos provisionales.

Artículo 6.3. Usos Generales, Globales y Pormenorizados.

A. Usos Generales: Se corresponden con los usos fundamentales que se asientan sobre el territorio, esto es: Residencial, Productivo, Dotacional y los propios del Suelo no Urbanizable o Usos no Urbanos.

B. Usos Globales: Son los contenidos por los generales y asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos o urbanizables cuya desagregación por el Plan Especial o Plan Parcial correspondiente al sector de planeamiento de que se trate, dará lugar al uso o usos pormenorizados.

C. Usos Pormenorizados: Son los asignados por el Plan General a los suelos clasificados como urbanos, los que definen por tanto de forma detallada la específica utilización de los terrenos.

Artículo 6.4. Usos Dominantes, Complementarios, Compatibles y Prohibidos

Según la idoneidad para su localización, un uso puede ser:

A. Usos Dominantes: Son aquellos de implantación única o mayoritaria en una parcela, zona, sector o área del territorio.

B. Usos Complementarios: Son aquellos que, por exigencias de la legislación urbanística y por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, tendrán que existir en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.

C. Usos Compatibles: Son aquellos que pueden coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

D. Usos Prohibidos: Son aquellos que, por su incompatibilidad con el uso dominante, deben quedar excluidos en el ámbito en que se señala.

Artículo 6.5. Usos Públicos, Privados y Colectivos.

A. Usos Públicos: Los que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

B. Usos Privados: Los que no estando comprendidos en el apartado de colectivo, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio o propiedad sobre la cosa.

C. Usos Colectivos: Son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Artículo 6.6. Usos Provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 6.7. Usos Propuestos. Usos existentes.

A. Usos Propuestos. Los usos que El Plan General de Ordenación Urbanística asignan a las diferentes zonas del territorio, cualquiera que fuese su clasificación, se consideran usos propuestos. A tal efecto cualquier actuación que se pretenda realizar habrá de respetar los usos propuestos por el Plan, bien tengan estos el carácter de general, global o pormenorizado, o tengan la consideración de dominantes, complementarios, compatibles o prohibidos.

B. Usos existentes. Los usos o actividades que estuviesen implantados en edificios o instalaciones -con anterioridad a la vigencia de este Plan- tienen la calificación de usos existentes. Tales usos podrán seguir perviviendo, y en tal sentido son reconocidos por el Plan General de Ordenación Urbanística,

siempre que resulten compatibles con los usos propuestos. En otro caso, quedan en situación de fuera de ordenación.

Artículo 6.8. Usos fuera de ordenación.

1. Se consideran fuera de ordenación los usos existentes que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tener declaración expresa de fuera de ordenación por este Plan por resultar incompatible o prohibido con el uso propuesto.

b) Tener declaración expresa de fuera de ordenación y por iguales razones por los Planes Especiales o Parciales que en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se formulen.

c) Porque los efectos que produce la actividad, ya sean ruidos, trepidaciones, olores, humos, contaminación, radioactividad o de otra naturaleza, sobrepasan los umbrales máximos señalados en este Plan, Ordenanzas Municipales o cualquier otra disposición que sea de aplicación por razones de seguridad, salubridad o tranquilidad.

2. Los usos declarados fuera de ordenación como resultado de encontrarse incursos en alguno de los supuestos regulados en apartado c) del número anterior, podrán no obstante alcanzar la situación de compatible mediante la adopción de las medidas correctoras pertinentes.

3. En los edificios e instalaciones existentes que, no ocupando suelo destinado a viales, sistemas generales de espacios libres o reservas para equipamiento, resulten disconformes con el uso permitido en la zona en que estuvieran situados, podrán realizarse obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento o consolidación, así como las de reforma que no aumenten el volumen edificado.

Cuando la situación de fuera de ordenación esté provocada por incumplimiento de condiciones mínimas de separación a linderos, podrán permitirse también obras de ampliación siempre que no se rebase ni la ocupación máxima ni la edificabilidad permitida.

CAPÍTULO II

Regulación de los usos

Artículo 6.9. Regulación de los usos Generales y Globales.

1. Uso Global Residencial. Uso de carácter general que se corresponde con el alojamiento de las personas y que comprende los siguientes usos:

a) Uso de vivienda. Comprende los espacios y dependencias dedicados a residencia familiar, distinguiéndose por razones morfológicas y jurídicas dos supuestos básicos: vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar o colectiva.

b) Uso residencial comunitario. Comprende los espacios y dependencias dedicados al alojamiento de las personas, distintos de la residencia familiar, se distinguen dos supuestos: uso de alojamiento comunitario y uso hotelero.

2. Uso Global Industrial. Conjunto de espacios e instalaciones donde se desarrollan operaciones de transformación de materias, conservación, guarda y distribución al por mayor, producción de materiales, bienes y equipos, talleres de reparación, talleres artesanales y estaciones de servicio ligadas al automóvil, incluidas las gasolineras.

Dentro de este uso global se comprenden los siguientes usos pormenorizados: industrias y almacenes.

3. Uso Global Terciario: Comprende las actividades administrativas, de gestión y servicios personales, así como las actividades comerciales de compra-venta en todas sus vertientes. Entre los usos pormenorizados se incluyen las oficinas, despachos profesionales, comercio, hostelería y recreativo que incluye las discotecas.

4. Uso de Equipamiento. Comprende el conjunto de espacios y edificaciones, de naturaleza pública o privada, destinados a la satisfacción de necesidades de tipo cultural, asis-

tencial, social y religioso, distinguiéndose dentro del mismo los siguientes usos pormenorizados: educativo; cultural; asistencia sanitaria; asociativo; religioso; espectáculos, deportivo y Servicios Públicos. Comprende el conjunto de espacios, edificios e instalaciones destinados a la prestación por la Administración de servicios generales a los ciudadanos, señalándose como usos pormenorizados los siguientes: administración; protección ciudadana; servicios urbanos y cementerios.

5. Uso de Espacios Libres. Comprende el conjunto de espacios e instalaciones destinados a plantaciones de arbolado y jardinería. Comprende como uso pormenorizado el de zona verde.

6. Uso de Infraestructuras. Comprende el conjunto de elementos que periten la comunicación e interrelación entre los usos, así como la dotación de elementos infraestructurales básicos para la propia existencia de aquellos. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: uso viario, uso de aparcamientos, redes y canalizaciones infraestructurales.

Artículo 6.10. Usos pormenorizados.

1. Uso de Vivienda:

a) Vivienda Unifamiliar. Situada con acceso independiente y exclusivo.

b) Vivienda Plurifamiliar o colectiva: edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal.

2. Uso residencial comunitario:

a) Alojamiento Comunitario: Espacios con instalaciones comunes como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, etc.

b) Hotelero: Hoteles, apartamentos y apartamentos turísticos.

3. Uso Industrial:

a) Industria: Espacios destinados a actividades manufactureras, mantenimiento y reparaciones de vehículos de motor, incluso venta de combustible.

b) Almacenes: Los espacios destinados a las actividades relacionadas con el transporte, almacenamiento y comunicaciones, incluso garajes.

Cuando el planeamiento general establezca como uso global el industrial, su implantación en el ámbito que se trate debería ser mayoritaria. Cuando el planeamiento general establezca el uso industrial-terciario, ambos usos se podrán localizar indistintamente.

4. Uso terciario.

a) Oficinas: Espacios destinados a actividades terciarias como intermediación financiera, inmobiliarias y de alquiler o servicios empresariales.

b) Comercio: Los espacios o locales destinados a la compra o venta.

c) Restauración, hostelería: Espacios donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y/o bebidas, restaurantes, provisión de comidas preparadas o comedores colectivos

d) Recreativo: Espacios donde se realizan actividades creativas, culturales y deportivas.

e) Servicios: Espacios destinados a actividades sanitarias, formación, seguridad, servicios sociales o personales.

5. Usos no urbanos

a) Agrícola, forestal o pecuario: comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades

b) Ventas: Son instalaciones permanentes de restauración o casas de comidas y bebidas en general al servicio del viario local o comarca. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

c) Campamento: Es el servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

d) Gasolinera: Destinado principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

e) Minería: Comprende los suelos afectos a una explotación minera.

f) Generación de energías renovables: Comprende los suelos ocupados por las instalaciones necesarias para dicha finalidad.

Artículo 6.11. Regulación específica del Uso Industrial.

1. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de dos metros cuadrados y un volumen de 10 metros cúbicos. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo ser clausuradas total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

2. Aseos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción.

3. Escaleras. Las de circulación general cumplirán las mismas condiciones que las de vivienda, con ancho de un metro.

4. Construcción. Todos los parámetros interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar a ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen.

5. Energía eléctrica. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (C.V.). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles como motores de potencia no superiores a 1/3 C.V. cuando el número de estas máquinas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevadores de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo taller coexisten epígrafes, ni las parciales excederán a las de su correspondiente epígrafe.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

6. Evacuación.

a) Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrá de ser cometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

b) Si los residuos que produzcan cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de

limpieza domiciliario, deberán ser trasladado directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

c) La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustiones o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1 metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal.; está asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros. Las condiciones de emisión de polvos y pavesas que produzcan molestias podrán exigir la colocación de adecuados sistemas de depuración.

7. Instalaciones contra incendios. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad que determine la Normativa vigente.

Artículo 6.12. Regulación específica del uso de discoteca y análogos.

Además de las normas que sean aplicables a este uso por su carácter recreativo y suponer locales de reunión, se establece:

1. Las reservas de aparcamiento necesarias para este uso serán de una plaza cada 10 m² construidos si fuese un local cerrado o cada 10 m² de suelo si fuese una instalación al aire libre. Dichas plazas deberán ser independientes y tener un control de acceso con respecto al viario público. El ancho mínimo de acceso al aparcamiento será de 3 metros.

2. La distancia mínima de estos locales o instalaciones a cualquier vivienda será de 50 m.

TÍTULO VII

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Normas Reguladoras de la Edificación

Sección 1.ª Condiciones comunes a todos los tipos de edificación

Artículo 7.1. Parcela.

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

La parcela mínima será la establecida por el presente Plan para cada zona.

2. Será obligatorio, para poder edificar cumplir los mínimos establecidos en estas Ordenanzas sobre condiciones de parcela mínima. Se exceptúan aquellas parcelas catastrales de menor tamaño en suelo urbano existente con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan. Las parcelas mínimas serán indivisibles. La cualidad de indivisible deberá hacer constar, obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.2. Edificabilidad.

A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización, se definen los siguientes conceptos:

a) Superficie edificable: En cada zona, la superficie edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, corres-

pondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso.

b) Índice de edificabilidad neto parcela: Es la relación existente entre la superficie edificable y la superficie de parcela, expresada en metros cuadrados edificables o de techo dividido por metros cuadrados de parcela (m²t / m²s).

c) Cómputo de la edificabilidad: En el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las superficies de todas las plantas/piso, por encima de las plantas que sean sótanos, incluyendo las superficies de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las edificaciones auxiliares y las edificaciones existentes que se conserven. La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará, en ningún caso, en los terrenos con pendiente la que resultaría de edificar en terreno horizontal

Artículo 7.3. Ocupación máxima de la parcela

Es la cantidad de suelo de la parcela ocupada por la edificación. En las Ordenanzas Particulares se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección octogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos cerrados.

Artículo 7.4. Tipología edificatoria.

La ordenación física de las zonas según la tipificación con que se disponen los espacios libres en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de edificación:

a) Edificaciones alineadas. Son aquellas que están obligadas, además de cumplir las condiciones de edificación, a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a los lindes de las parcelas.

En las Normas Particulares de cada zona se determina el tipo o tipos de edificación que deben o pueden aplicarse a cada una y los valores máximos o mínimos que en cada caso adquieran los parámetros de cada tipo de edificación.

Artículo 7.5. Medición de la altura.

Cuando la altura máxima se fije en metros lineales, se medirá siempre entre pavimento terminado y techo terminado.

Artículo 7.6. Planta baja.

1. Definición.

a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones a vial, se entiende por «planta baja» todas aquellas cuyo pavimento se sitúe 0,60 metros por encima, de la rasante del nivel. En los casos en que, a causa de la pendiente; más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja a cada frente, se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de manzana.

b) En los demás tipos de ordenación será «planta baja» toda aquella cuyo pavimento se sitúe en un intervalo comprendido entre +/- 1,30 metros en relación al terreno.

2. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,60 metros para viviendas y oficinas y 3 metros para otros usos, salvo lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Artículo 7.7. Planta sótano.

1. Definición:

Se entenderá por «Planta sótano» toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas independientes. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos e instalaciones técnicas del edificio.

Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros, para aparcamiento y de 2,50 para otros usos.

4. En la edificación según alineación a vial, la utilización de la planta sótano para aparcamiento de vehículos se restringe a las condiciones que se contienen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona.

Artículo 7.8. Planta de piso.

1. Se entenderá por «planta de piso» toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas altas será de 2,50 metros para viviendas y oficinas y 2,70 metros para otros usos; salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares.

Artículo 7.9. Elementos técnicos de las instalaciones

Se englobarán bajo el término «elementos, técnicos de las instalaciones» los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remates de muros, antenas de telecomunicaciones, radio y televisión, cuerpos de escalera de acceso a la azotea o cubierta y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación

Artículo 7.10. Cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente algunos de sus contornos laterales mediante cerramiento permanente y opaco. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares: Entre los semicerrados, las galerías, las barandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y terrazas

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie útil y edificada. En los cuerpos salientes semicerrados sólo dejará de computarse a efectos de cálculo de la superficie edificable, la parte que resultase abierta por todos sus lados, a partir de un plano paralelo a la línea de fachada. Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable

3. Se entiende por «plano límite de vuelo» el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianería, salvo casos excepcionales, y en cualquier caso nunca a menos de 60 cm de la misma.

Artículo 7.11. Condiciones específicas según tipos de edificación.

1. Edificación según alineaciones a vial:

En las zonas a las que corresponde este tipo de ordenación, regirán las siguientes prescripciones:

a) En las calles de anchura menor a 5 metros no se consentirá saliente alguno, salvo balcones abiertos que no exceda

de 0,50 m sobre la línea interior del hueco por el cual sea accesible, sin sobrepasar en ningún caso el plano vertical paralelo a fachada, trazado desde el borde del acerado.

b) El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, salvo lo dispuesto en las ordenanzas particulares de cada Zona, no podrá exceder del 7% del ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultara un vuelo superior a 1,00 m se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, el vuelo máximo será el correspondiente a la vía o tramo de vía de menor anchura.

2. Tipo de Ordenación de la edificación aislada:

En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados y semicerrados viene limitado por la alineación de la parcela. En las separaciones de los lindes de parcela se tendrán en cuenta los cuerpos salientes cerrados y semicerrados, no los abiertos, y en los porcentajes de ocupación máxima, los salientes cerrados y semicerrados en la parte que esté cerrada.

Artículo 7.12. Patios de parcela.

Excepto en los edificios de vivienda unifamiliar en los que si disponen de patio deberá poderse inscribir un círculo de 3 m de diámetro, se aplicarán las siguientes condiciones:

1. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirán que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase la altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura y en todo caso los 3 metros de dimensiones rectas.

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas, un mínimo de 3 metros.

3. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir, un círculo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 metros. Por altura se entenderá la de la zona perimetral que sea más alta, medido desde la rasante del patio.

4. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores la longitud de la perpendicular al parámetro exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas y limitándose siempre al número máximo de parcelas que es posible agregar según las Ordenanzas Particulares de Zonas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las causas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima, a contar de la rasante del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de dos metros, no podrá haber muro de separación.

7. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, existe algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

8. Todos los patios deberán tener acceso.

Artículo 7.13. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las

de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada siempre que reúnan los requisitos mínimos del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 7.14. Condiciones de los locales.

Toda la pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

Artículo 7.15. Condiciones higiénicas y viviendas interiores.

Las condiciones de edificios serán en cualquier caso como mínimo las establecidas en el Decreto de Condiciones Higiénicas del Ministerio de la Gobernación de 1944 o normativa que las sustituya.

Se consideran viviendas interiores aquellas que ninguna de sus piezas habitables poseen huecos a la línea de fachada de vial público con un desarrollo lineal mínimo de 4 m de la habitación

Artículo 7.16. Portales.

En los edificios que no se destinen a vivienda unifamiliar, regirán las siguientes condiciones:

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de un metro. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,10 metros de luz.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Artículo 7.17. Escaleras.

Excepto para los edificios destinados a vivienda unifamiliar, regirán las siguientes condiciones:

1. Las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2. Las escaleras de sótano, cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

c) El ancho de cada tramo como mínimo de un metro.

Artículo 7.18. Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Las Medianerías vistas, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

Artículo 7.18 bis. Cerramientos y vallas entre parcelas.

1. Las parcelas deberán cerrarse a las calles y espacios públicos con los que colinden mediante vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, que deberán resolverse:

a) Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta la altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a diez (10) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

2. Los linderos privativos podrán igualmente vallarse en las siguientes condiciones:

a) Cuando se trate de tipologías alineadas al vial, mediante vallas opacas de una altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Cuando se trate de tipologías no alineadas a los viales (retranqueadas, pareadas o aisladas, con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta la altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. En ningún caso se permitirá el remate de los cerramientos o vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 7.19. Aislamientos.

1. En todo edificio, la instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas de Recomendaciones ISO (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia de las Normas UNE está reflejada en la 23093, o cualquier otra Normativa posterior.

Artículo 7.20. Vallado de obra.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m de la alineación oficial

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja; continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el Técnico Municipal se considere indispensable podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirán cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

Igualmente se podrá exigir la cubrición de la zona donde puedan caer materiales con un techo de madera de suficiente resistencia.

5. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público

Artículo 7.21. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y las líneas de edificación, destinadas a guardadas, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras

provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

La altura de la edificación se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán. Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán, se regularán como si se tratasen de edificios independientes.

Artículo 7.22. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras, de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional y deberán cumplir la normativa vigente sobre protección del medio ambiente, contra la emisión de ruidos e contaminación atmosférica.

El Ayuntamiento podrá exigir certificado de la instalación del técnico competente cuando lo considere oportuno.

Sección 2.ª Condiciones específicas de la edificación alineada

Artículo 7.23. Alineación de vial.

Es la línea que delimita un espacio público que permite el acceso a parcela.

Artículo 7.24. Alineación de edificación (línea de fachada).

Es la línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la edificación. La línea de fachada coincide en el tramo de la alineación de vial perteneciente a cada parcela, con una línea paralela a ella a una distancia homogénea, o con ella misma cuando no hay retranqueos y esa distancia es cero.

Artículo 7.25. Fachada mínima.

Es la longitud mínima de alineación de vial perteneciente a una misma parcela para que ella se pueda edificar.

Artículo 7.26. Viviendas interiores.

Se prohíben expresamente las viviendas interiores en este tipo de edificación.

Artículo 7.27. Altura máxima y número de plantas.

1. Los valores de la altura y su número de plantas varía según las definidas en cada zona de calificación urbanística, señaladas en estas Normas.

2. La altura máxima se medirá en número de plantas, hasta la cara inferior del último forjado, donde existen piezas habitables.

3. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma, es menor o igual a 0,60 m, la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m, la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando en aplicación de esta regla en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 3,00 m por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que no suceda.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que co-

rrespondan, considerando a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

4. Por encima de la altura máxima, solo se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio.

b) Las barandas de fachadas y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura no podrán exceder de 1,50 m.

c) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 m de altura.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de fachada exclusivamente decorativos

f) Un torreón con piezas habitables de uso no residencial con un tamaño máximo del 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. El torreón no podrá tener una altura superior a 2,50 m y se retranquearán 3 m a las alineaciones de frente al vial. En casos especiales que por las dimensiones atípicas de la edificación estas últimas condiciones no puedan ser cumplidas, los Servicios Técnicos Municipales fijarán puntualmente las características del posible torreón.

Artículo 7.28. Medianera.

Se entiende por «medianera» la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que puedan utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

Artículo 7.29. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo cerrada por alineación de vial continua.

Sección 3.ª Condiciones específicas de la edificación aislada

Artículo 7.30. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de planta que tenga tal consideración.

En los casos que por razón de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente los volúmenes de edificación, que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de plantas que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la superficie edificable total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia de cada altura al centro de gravedad de cada planta baja.

Por encima de la altura máxima, solo se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio

b) Las barandas de fachadas y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura no podrá exceder de 1,50 m

c) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 m de altura.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones

e) Los remates de fachada exclusivamente decorativos

f) Un torreón con piezas habitables de uso no residencial con un tamaño máximo del 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. El torreón no podrá tener una altura superior a 2,50 m.

Artículo 7.31. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se

dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.

b) La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes.

c) Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 m por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

d) Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, =en la parte vista, una altura de 3,00 m.

Artículo 7.32. Separación mínima a los lindes de parcela

En una parcela podrán construirse unidades de edificación independiente siempre que se cumplan los mínimos de separación de lindes, de frente de vía pública y de edificaciones entre sí.

Dichas separaciones son distanciadas mínimas a las que pueden situarse la edificación, incluidos los vuelos y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

Artículo 7.33. Edificación complementaria.

1. Definición:

Se entiende por edificación complementaria las edificaciones o cuerpo de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, trasteros, vestuarios, etc. El suelo edificado de estas construcciones computará a efectos de edificabilidad y ocupación siempre que estén cerrados por completo.

2. Condiciones.

a) Superficie máxima construible: 30 m²/parcela

b) Situación de la edificación:

- Separación mínima de 3 m a la edificación principal.

- Longitud máxima de adosamiento a un lindero 10 m.

c) Altura máxima: 3 m hasta la coronación de la cubierta.

d) Condiciones estéticas: Deberán utilizarse materiales, texturas y formas similares a la edificación principal.

TÍTULO VIII

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 8.1. Disposiciones generales.

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevarán a efecto previa formulación y tramitación de un Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento de Salteras podrá confeccionar y aprobar uno o varios pliegos de condiciones técnicas donde se definan las condiciones de ejecución de las obras de urbanización, así como la documentación adicional que se juzgue necesaria para la completa inteligencia del proyecto.

Artículo 8.2. Determinaciones del espacio viario.

Es objeto de regulación las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red.

Condiciones:

A) Anchura mínima de calzada más acera, 12 m, debiendo tener la calzada una latitud mínima de 4 m cuando sean en un solo sentido y de 6 m cuando sean en doble sentido, y los acerados de 2,5 m. Excepcionalmente, en zonas

consolidadas, se podrán autorizar anchos menores, siempre que se cumplan las disposiciones en materia de accesibilidad.

B) Alineaciones de las vías básicas intermunicipales: respetarán las condiciones establecidas por la legislación de carreteras para cada tipo de vía.

C) Condiciones de pavimentación:

• Vías generales: Aglomerado asfáltico en caliente

• Vías locales: Hormigonado, aglomerado asfáltico en caliente o adoquinado

• Aparcamientos: Hormigonado, aglomerado asfáltico en caliente o adoquinado

Artículo 8.3. Determinaciones sobre las áreas libres.

a) Se regulan las condiciones de diseño de los espacios de áreas libres y las condiciones de urbanización de los mismos.

b) Condiciones:

• El diseño deberá ser adecuado a su funcionalidad, debiendo prevalecer las zonas ajardinadas a las pavimentadas. Se tendrán en cuenta los accesos de las áreas de estancia o juegos, conservando los itinerarios peatonales que por condiciones externas crucen el área libre

• Los terrenos deberán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios adecuados al uso e intensidad a que correspondan.

Artículo 8.4. Barreras arquitectónicas.

En el diseño y ejecución del espacio viario y las áreas libres se considerarán y cumplirán las determinaciones de la Normativa vigente sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 8.5. Determinaciones sobre las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua y saneamiento.

Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta normativa, de que las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Todos los proyectos deberán ser informados por los servicios técnicos de la empresa que preste el correspondiente servicio, debiéndose cumplir las normas de la citada compañía suministradora, en cuanto a los materiales, calidades y piezas especiales, así como reunir los requisitos de los caudales mínimos, trazado y secciones de las tuberías, punto de conexión con las redes municipales e hipótesis de cálculo que fuesen prefijadas por dichos servicios técnicos.

Artículo 8.6. Determinaciones sobre energía eléctrica.

Suministro: La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones. Todo proyecto de urbanización deberá aportar la conformidad de los servicios técnicos de la empresa suministradora.

A) Dotaciones. A efectos de cálculo las dotaciones serán las establecidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

B) Condiciones:

• La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente 380/220 v, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, prohibiéndose expresamente el uso de cables trenzados por las fachadas de la edificación.

C) Alumbrado Público.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

I. Carreteras y vías principales:

• Iluminación horizontal media: 15 lux.

• Coeficiente de uniformidad: 0.2.

II. Vías secundarias:

- Iluminación horizontal media: 5 lux.
- Coeficiente de uniformidad: 0.5.

La colocación de báculos se efectuará de forma que la distancia mínima al bordillo sea igual o superior a 0,3 m.

Artículo 8.7. Determinaciones sobre la red de telefonía

En los Proyectos de Urbanización deberá preverse la red subterránea de telecomunicaciones, de conformidad con la reglamentación vigente.

Artículo 8.8. Tratamiento de residuos.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 1 kg/día/hab., lo que equivale al volumen de 2 litros.

La recogida se efectuará por medio de autocamiones. El vertido deberá realizarse en el vertedero municipal o mancomunado controlado.

TÍTULO IX

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

CAPÍTULO I

Normas de protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 9.1. Patrimonio Arqueológico. Definición.

En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 47 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.

Artículo 9.2. Patrimonio Arqueológico del término municipal de Salteras.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el término municipal de Salteras.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el término municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y I y V de la Ley 14/2007 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

Artículo 9.3. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de

remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y 50 de la Ley 17/2007 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE y 47 de la Ley 17/2007 PHA.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Salteras será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo 9.4. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra en los suelos clasificados como No Urbanizables será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica que pudieran verse afectados por las obras. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003).

2. Los suelos clasificados como urbanos no consolidados o urbanizables, deberán contar con un análisis arqueológico, previamente a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento que hayan de formular.

3. Las determinaciones del planeamiento de desarrollo deberán ajustarse a las conclusiones del análisis arqueológico.

4. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 13.16 de esta normativa.

Artículo 9.5. Régimen de usos de los yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

1.1. Usos Prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

c) Obras destinadas a la captación de agua.

d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

f) Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

k) Construcciones y edificaciones públicas singulares.

l) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

n) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

o) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

p) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

q) Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

r) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

s) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes. 1.3.

1.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

b) Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

c) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: Creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

d) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

e) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 9.6. Actividades arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Salteras.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería e Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del término municipal de Salteras, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

Artículo 9.7. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán en todo caso un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos ar-

queológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del término municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenderse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 9.8. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 17/2007 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XIII de la Ley 17/2007 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

CAPÍTULO II

Normas sobre el Patrimonio de Interés Arquitectónico

Artículo 9.9. Ámbito de aplicación.

1. Serán vigentes estos artículos para aquellos edificios catalogados en Salteras por su interés ambiental, arquitectónico o histórico, Catálogo recogido como Anexo a la Memoria del presente Plan.

Artículo 9.10. Demoliciones.

Quedan expresamente prohibidas las obras de demolición total o parcial bajo ningún concepto en estas edificaciones. La incoación de expediente de ruina y la autorización de demolición en la Iglesia Nuestra Señora de la Oliva deberán comunicarse a la Consejería de Cultura, que, a su vez, podrá intervenir en los mismos como parte interesada, y a quien corresponderá, además, la autorización de la posible demolición.

Artículo 9.11. Reformas.

Quedan expresamente prohibidas las obras de reforma total o parcial en estas edificaciones, a excepción por causa, previamente justificada, en la Hacienda del Mayorazgo y la edificación de C/Pablo Iglesias, núm. 6, en las que se podrán realizar reformas interiores parciales que no afecten a la estructura principal de la edificación (patios, crujeas, huecos, etc.). La Consejería de Cultura será competente para impedir los derribos y suspender las obras e intervenciones en la Iglesia Nuestra Señora de la Oliva.

Artículo 9.12. Obras de restauración y conservación.

Podrán y deberán realizarse, cuando sea necesario, obras de restauración, adecentamiento, consolidación y mejora de instalaciones, no pudiendo éstas modificar o alterar en absoluto la estructura de alzados, secciones o plantas de la edificación. En la Iglesia Nuestra Señora de la Oliva, queda prohibido el desplazamiento o la remoción, la colocación de publicidad,

cables y conducciones sobre las fachadas, así como las construcciones que alteren el inmueble o perturben su contemplación. En cualquier caso será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura para cualquier tipo de obra a realizar en el inmueble. Asimismo, para cualquier intervención en este caso será preceptiva la realización de un proyecto de conservación, entendiendo como tal el regulado en el artículo 39 de la Ley 16/1985 y los artículos 21, 22, 23 y 24 de la ley 17/2007.

Artículo 9.13. Usos distintos de los actuales.

Se autorizan usos diferentes a los actuales, siempre que éstos no supongan alguna de las modificaciones prohibidas en los artículos anteriores, así como el abandono total o parcial de ésta. Será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura para el cambio de uso en el caso de la Iglesia Nuestra Señora de la Oliva.

Artículo 9.14. Ampliaciones.

Quedan totalmente prohibidas las ampliaciones de cualquier tipo en las edificaciones catalogadas.

Artículo 9.15. Control municipal.

El Ayuntamiento de Salteras velará especialmente por el cumplimiento de los anteriores artículos, haciéndolos así cumplir a los propietarios de las distintas edificaciones catalogadas, y gestionará ante los organismos competentes su declaración o restauración en su caso.

CAPÍTULO III

Normas de Protección del Espacio Urbano

Sección 1.ª Protección del paisaje urbano

Artículo 9.16. Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Centro Histórico así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a) El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en estas Normas Urbanísticas.

b) El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Salteras.

c) Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d) Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del área central y del medio urbano en general.

Artículo 9.17. Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exija su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2.ª Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación

Artículo 9.18. Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

1. El Ayuntamiento de Salteras tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

2. Hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada, se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 9.19. Publicidad Exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del Centro Histórico quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

b) Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

c) Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m y un vuelo saliente máximo de 0,75 m sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a) No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

b) Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

c) No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a) Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

b) La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

d) Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel.

5. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

b) Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

6. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Casco Histórico:

- a) La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
- b) La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
- c) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

TÍTULO X

INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Artículo 10.1. Actividades sujetas a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1.b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 10.2. Clases de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
- c) De obra menor.
- d) De zanjas y calicatas.
- e) De otras actuaciones urbanísticas.
- f) De primera utilización.
- g) De apertura de establecimientos.

Artículo 10.3. Ordenanza de licencias urbanísticas.

El Ayuntamiento de Salteras podrá formular y aprobar una Ordenanza Municipal de Licencias en la que al menos regulará los siguientes aspectos:

- a) El procedimiento y plazos para la concesión de los distintos tipos de licencias.
- b) La documentación necesaria en cada caso para la solicitud de las licencias.
- c) Las obligaciones de los titulares de las licencias.
- d) Las condiciones para el inicio y ejecución de las obras.

Artículo 10.4. Carácter reglado.

Las Licencias se otorgarán según las previsiones de la legislación urbanística vigente, con sujeción a las determinaciones de este Plan y con arreglo a las condiciones que se señalan en este Plan.

Artículo 10.5. Autorizaciones en edificios fuera de ordenación.

1. Se consideran fuera de ordenación aquellas edificaciones cuyo suelo ocupado está afectado en esta Revisión por viales, áreas libres o equipamientos debiendo ser demolidos en su totalidad o parte para adecuarse a la calificación urbanística establecida en la ordenación.

2. En estos edificios solo se autorizarán obras de conservación, ornato y consolidación siempre que no supongan más del 50% del valor de reposición de la edificación. No se permitirán en ningún caso ampliaciones de la edificación existente.

Artículo 10.6. Autorizaciones en edificios no conformes con las ordenanzas.

1. Se consideran no conformes con las ordenanzas, aquellas edificaciones que incumplen uno o varios de los parámetros fijados en las ordenanzas que le son de aplicación a su zona.

2. En estos edificios, se podrán autorizar obras de reforma, reacondicionamiento, rehabilitación y hasta de ampliación siempre que la ejecución de las obras no aumente el incumplimiento de las ordenanzas que le son de aplicación y en todo caso no consolide dicho incumplimiento.

Artículo 10.7. Caducidad de la licencia.

Las licencias caducan por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento y previa audiencia del interesado, al año de su otorgamiento, contado desde la notificación al interesado del acuerdo de concesión si en el referido plazo no han comenzado las obras o actividades autorizadas; o si iniciadas transcurren más de tres años desde su concesión.

Excepcionalmente y previa justificación de los motivos de fuerza mayor que impidieron la iniciación o continuación de las obras, instalaciones o actividades, se podrá solicitar una prórroga, que contará con un nuevo plazo de seis meses y conforme se determina en este artículo.

CAPÍTULO II

Conservación de Obras y Construcciones

Sección 1.ª Deberes generales de conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 10.8. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponda.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

a) Ayudas públicas mediante una Ordenanza específica, en las condiciones que estime oportunas entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 10.9. Condiciones mínima de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

I. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

II. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

I. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

II. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

III. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

I. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza municipal.

Artículo 10.10. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Mediante una Ordenanza municipal el Ayuntamiento podrá delimitar áreas en las que los propietarios de construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar es estado de conservación de las mismas. Igualmente, en estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta (50) años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Sección 2.ª Órdenes de Ejecución de Obras y Otras Actuaciones

Artículo 10.11. Objeto.

1. El Ayuntamiento deberá dictar Órdenes de Ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución del aspecto originario.

Cuando así esté previsto en la correspondiente Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento estará habilitado, además, para dictar Órdenes de Ejecución de obras de mejora de toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de Órdenes de Ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a) Ejecución subsidiaria a coste del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de gastos que genere efectivamente la ejecución de las Orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 10.12. Contenido.

1. Las Órdenes de Ejecución deberán contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, conforme a las definiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, que fueran precisas para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación.

Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

2. Las Órdenes de Ejecución determinarán si la entidad de las obras exigen proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

3. Las Órdenes de Ejecución una vez dictadas y notificadas de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, legitimando la realización de las obras a las que se refiera. Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, notificación de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda.

4. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

Artículo 10.13. Procedimiento.

El expediente para ordenar la ejecución de obras, deberá iniciarse con el acta de inspección, en la que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La Orden de Ejecución se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va a incidir la resolución, de conformidad con el artículo 84 de la LRJAP. No obstante en el caso de urgencia por peligro inminente el trámite de audiencia se dará por cumplido con el Acta de Inspección.

Sección 3.ª Estado de Ruina de la Edificación

Artículo 10.14. Situación Legal de Ruina Urbanística.

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 que esté 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 LOUA.

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, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. 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. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho

incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

II. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada o protegida, en cuyo caso no procede la demolición.

III. 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 Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento 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 la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una Orden de Ejecución como en cualquier otro caso, 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.

5. 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, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 10.15. Ruina física inminente.

1. 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 planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Sección 4.ª Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 10.16. Contenido del deber de conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de al menos 2 metros de altura.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o depósito de basuras que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 10.17. Destino provisional de los solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a) Descanso y estancia de personas.

b) Recreo para la infancia.

c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d) De aparcamiento de vehículos

2. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

3. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO XI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 11.1. Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente Título serán de aplicación las Normas de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, las Normas Generales de Edificación y Usos, las Normas de Urbanización, las Normas para la Protección del Medio Urbano y Natural y, hasta tanto no se aprueben unas Ordenanzas Municipales específicas, las Normas sobre Publicidad Exterior, todas ellas establecidas en las presentes Normas.

Artículo 11.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.

1. En las superficies delimitadas en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), y con independencia de la clasificación del suelo que les corresponda por su nivel de ejecución, el presente Plan General asume la ordenación pormenorizada derivada del Instrumento de Planeamiento de Desarrollo en vigor que les afecte.

2. El Instrumento de Planeamiento en vigor y sus principales características se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de Determinaciones Básicas de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Excepto indicación particular explícita en las Fichas antes indicadas, las Áreas de Planeamiento Incorporado se registrarán por el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo que les afecte, así como por el resto de las Normas del Planeamiento General vigente en el momento de su aprobación.

CAPÍTULO II

La Ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.3. Determinaciones de ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, configuran la ordenación detallada del 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. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas, el presente Plan General determina:

a) El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

b) La fijación del uso global y pormenorizado.

c) El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

d) La determinación detallada de la altura de la edificación.

e) La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.

f) La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2.ª Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 11.4. Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran Áreas de Reforma Interior con posterioridad a la aprobación del presente Plan dentro del Suelo Urbano Consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas por el presente Plan.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas Zonas de Ordenanza del Plan General o bien incorporar Ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Generales de Edificación y Usos y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos.

Sección 3.ª Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas Zonas del Suelo Urbano

Artículo 11.5. Zonas.

1. El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes Zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

1. Zona de Centro Histórico.

2. Zona de Crecimiento Consolidado.

3. Zona de Actuaciones Unitarias.

4. Zona de Ciudad Jardín.

5. Zona de Edificación Abierta Plurifamiliar.

6. Zona de Equipamientos Locales.

7. Zona de Espacios Libres Locales.

Artículo 11.6. Alteración de las condiciones de ordenación pormenorizada y compatibilidades de los usos.

1. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de Zona en el ámbito ordenado.

2. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes y la creación o ajustes del viario.

3. Excepcionalmente, cuando sobre una parcela catastral edificable sean de aplicación dos Ordenanzas de Zona se podrán redactar Estudios de Detalle que si podrán ajustar las Condiciones de Zona con las siguientes limitaciones:

a) La edificabilidad y la ocupación resultante no podrá superar la suma de la aplicación parcial de las Ordenanzas en la zona que le afecte.

b) La altura no podrá superar la mayor establecida por las Ordenanzas que fueran de aplicación.

c) La altura de edificación al viario público en una banda de 5 metros desde las alineaciones exteriores, no podrá superar la establecida por la Ordenanza que fuera de aplicación a cada vial.

d) Se deberá justificar en cada caso la no afección negativa a las parcelas colindantes con la nueva ordenación de volúmenes.

e) Si las tipologías de edificación permitidas fueran distintas para ambas ordenanzas, el Estudio de Detalle podrá optar por cualquiera de las permitidas.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Las condiciones de parcela mínima no serán de aplicación a solares o edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan. En consecuencia, ninguna parcela preexistente será inedificable por no satisfacer las condiciones establecidas en las distintas Ordenanzas de Zona.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

a) Usos dotacionales públicos o privados.

b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

c) Despachos profesionales con una superficie máxima de 150 m² y que no precisen de aparatos pesados o potencialmente peligrosos.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 11.7. Inaplicación de las condiciones particulares de zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cam-

bios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección 1.ª Zona de Centro Histórico

Artículo 11.8. Definición.

Comprende la parte de Suelo Urbano Consolidado correspondiente al Centro Histórico conformado hasta el siglo XVIII, que se caracteriza por su singularidad morfológica, calidad ambiental y arquitectura, y la uniformidad del uso residente.

Artículo 11.9. Condiciones de la edificación:

1. Tipo de edificación: Alineada.

2. Condiciones de volumen:

- Altura máxima: 2 Plantas, o 7 m más el torreón previsto en las normas de edificación. La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m. En caso de cubierta inclinada, la pendiente del faldón será perpendicular a fachada, y tendrá como máximo 35°. No se permiten mansardas. Podrá construirse sótano

- Ocupación máxima: No se limita la ocupación, que será la derivada del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y condiciones higiénicas mínimas

- Retranqueos: En la zona no se permiten retranqueos, quedando expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas

- Vuelos: Se permiten balcones o cierros tradicionales sin voladizo de forjado, con un saliente máximo de 0,45 m. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados macizos o cerrados, de fábrica, aluminio, etc. La longitud total de los balcones o cierros no podrá superar el 25% de la alineación, siendo la longitud máxima de cada elemento volado de 2 m.

3. Condiciones de parcela.

Las parcelas existentes se consideran a todos los efectos unidades edificatorias. Podrán agregarse o segregarse parcelas siempre que se cumplan las siguientes Condiciones:

- Parcela mínima resultante: 200 m² y 7 m de longitud de fachada o fachadas.

- Parcela máxima resultante: 400 m².

- Máximo número de agregación o segregación: 2 parcelas.

En cualquier caso las parcelaciones estarán sometidas a licencia municipal, y deberán inscribirse en Registro las modificaciones efectuadas.

Artículo 11.10. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar. Se admiten 2 viviendas por parcela, una en planta baja y otra en planta primera.

2. Usos compatibles:

- Comercial.

- Actividades productivas y talleres compatibles con el uso residencial.

- Almacenes compatibles con el uso residencial.

- Oficinas.

- Restauración, hostelería y hotelería.

- Recreativo.

- Servicios ciudadanos.

Estos usos compatibles sólo se permiten en la planta baja, a excepción de los Servicios Ciudadanos Públicos que podrán ubicarse en todas las plantas, incluso como edificio exclusivo.

Artículo 11.12. Condiciones de diseño.

1. Los materiales y acabados de fachada mantendrán el carácter específico y tradicional del núcleo urbano de Salteras, deberán presentar un aspecto continuo y ser predominantemente blancos. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo visto, materiales cerámicos vitrificados, terrazos o similares como revestimientos continuos en fachadas, admitiéndose exclusivamente los zócalos o adornos parciales de fachada

en estos materiales, con la autorización expresa del Ayuntamiento.

2. Las cubiertas habrán de ser inclinadas, de teja árabe o planas, a la andaluza. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, aluminio, chapas o similares.

3. Las plantas bajas que se destinen a usos no residenciales habrán de diseñarse sus fachadas íntegramente con el resto de la edificación. En obras de reforma para apertura de nuevos locales, habrá de respetarse la integridad del edificio existente.

Subsección 2.ª Zona de crecimiento consolidado

Artículo 11.13. Definición

Comprende la parte de Suelo Urbano correspondiente al Crecimiento histórico de Salteras desde el siglo XVIII, y que se caracteriza por sus parcelas residenciales de gran fondo en relación a las fachadas, alternando con almacenes e industrias, y que se han consolidado en torno al Centro Histórico.

Artículo 11.14. Condiciones de la edificación:

1. Tipo de edificación: Alineada

2. Condiciones de volumen:

- Altura máxima: 2 Plantas, o 7 m más el torreón previsto en las normas de edificación. La altura máxima de la planta baja será de 4,00 m. En caso de cubierta inclinada, la pendiente del faldón será perpendicular a fa chada, y tendrá como máximo 35°. No se permiten mansardas. Se permite la construcción de sótanos.

- Ocupación máxima: Será del 80% de la parcela neta en todas las plantas para todos los usos, pudiéndose ocupar el 100% en planta baja únicamente para Servicios ciudadanos Públicos.

- Retranqueos: No se permiten retranqueos, y quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas. Cuando por las condiciones de la parcela deba disponerse patio con alguno de sus lados en la alineación a vial, éste recibirá un tratamiento de fachada construida.

- Vuelos: Sobre las alineaciones definidas sólo se permiten balcones o cierros sin voladizo de forjados con un saliente máximo de 0,45 m y una longitud máxima de 2 m, sin superar en ningún caso el 45% del frente de la fachada.

3. Condiciones de parcela.

Las parcelas existentes se consideran a todos los efectos unidades edificatorias. Podrán agregarse o segregarse parcelas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima resultante: 150 m² y 6 m de longitud de fachada o fachadas.

- Parcela máxima resultante: 400 m²

- Máximo número de agregación o segregación: 2 parcelas

En cualquier caso las parcelaciones estarán sometidas a licencia municipal, y deberán inscribirse en Registro las modificaciones efectuadas

4. Condiciones de volumen para equipamiento religioso.

Se permite una sola planta con altura máxima de 7 metros a fachada y 9,50 metros retranqueado 3 metros a la alineación de frente de vial, cuyo volumen máximo edificado no superará al volumen teórico resultante de aplicar las condiciones de altura y ocupación máxima definidas en el punto 2 del presente artículo.

En fachada, y como remate exclusivamente decorativo de la misma, se permitirá la ejecución de un campanario como elemento propio de este tipo de edificación y siempre a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio. Se establece la altura máxima de la fachada en 12 metros medido conforme al art. 73.3 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 11.15. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar. Se admiten 2 viviendas, una en planta baja y otra en planta primera.

2. Usos compatibles:

- Comercial
- Actividades productivas y talleres compatibles con el uso residencial.
- Almacenes compatibles con el uso residencial.
- Oficinas
- Restauración, hostelería y hotelería.
- Recreativo.
- Servicios ciudadanos
- Equipamiento religioso.

Estos usos compatibles sólo se permiten en la planta baja, a excepción de los Servicios Ciudadanos Públicos que podrán ubicarse en todas las plantas, incluso como edificio exclusivo.

Artículo 11.16. Condiciones de diseño.

1. Los materiales y acabados de fachada mantendrán el carácter específico del núcleo de Salteras, serán predominantemente blancos, prohibiéndose expresamente el uso de ladrillo visto, materiales cerámicos, vitrificados, terrazos o similares como revestimientos continuos en fachadas, excepto en los elementos decorativos o puntuales.

2. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, aluminio, chapas o similares.

3. Las plantas bajas que se destinen a usos no residenciales, habrán de diseñarse sus fachadas íntegramente con el resto de la edificación. En obras de reforma para apertura de nuevos locales, habrá de respetarse la integridad del edificio existente.

Subsección 3.ª Zona de actuaciones unitarias

Artículo 11.17. Definición.

Comprende la parte de Suelo Urbano correspondiente a actuaciones unitarias con parcelario de dimensiones homogéneas, y áreas en proceso de consolidación, cuya ordenación ha de desarrollarse a través de los correspondientes Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior, o por colmatación de terrenos entre viarios existentes.

Artículo 11.18. Condiciones de la edificación.

1. Tipo de edificación: Alineada.

2. Condiciones de volumen:

- Altura máxima: 2 Plantas, o 7 m más el torreón previsto en las normas de edificación. La altura máxima de la planta baja será de 3,50 m. Se permite la construcción de sótanos

- Ocupación máxima: será del 80% de la parcela neta

- Retranqueos: La alineación de los edificios será la existente en la actualidad y los recogidos en la documentación gráfica en vivienda adosada se permiten retranqueos siempre que sean uniformes en cada parte de manzana. En cualquier caso, como tanto en viviendas adosadas como aisladas, el cerramiento de la parcela deberá situarse en la alineación definida en el Plan General de Ordenación urbanística.

- Vuelos: Sobre las alineaciones definidas sólo se permiten vuelos con un saliente máximo de 0,75 m, debiendo separarse 60 cm de los límites de las fachadas. En edificación aislada se permiten vuelos de cualquier dimensión, debiendo separarse un mínimo de 2 m de los linderos.

3. Condiciones de parcela.

Parcela mínima: 100 m² y 6 m de longitud de fachada o fachadas

4. Aparcamientos.

Las actuaciones que se realicen preverán una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación.

Estas se podrán ubicar en el viario o en el interior de las parcelas indistintamente.

Artículo 11.19. Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar o colectiva
2. Usos compatibles:

- Comercial.
- Actividades productivas y talleres compatibles con el uso residencial.
- Almacenes compatibles con el uso residencial.
- Servicios ciudadanos.
- Oficinas.
- Restauración, hostelería y hotelería.

Estos usos compatibles sólo se permiten en la planta baja, a excepción de los Servicios Ciudadanos Públicos que podrán ubicarse en todas las plantas, incluso como edificio exclusivo.

Artículo 11.20. Condiciones de diseño.

Los materiales y acabados de fachada mantendrán el carácter específico del núcleo de Salteras, y serán predominantemente blancos.

Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, aluminio, chapa, excepto en los usos industriales

Subsección 4.ª Zona de Ciudad Jardín

Artículo 11.21. Definición

Comprende esta zona la parte del Suelo Urbano correspondiente a vivienda unifamiliar aislada en actuaciones puntuales o unitarias, así como aquellas áreas en proceso de consolidación que se desarrollarán en esta tipología mediante los correspondientes Estudios de Detalle.

Artículo 11.22. Condiciones de la edificación.

1. Tipo de edificación: Aislada de una o dos viviendas (pareada).
2. Condiciones de volumen:
 - Altura máxima: 2 plantas o 7 m mas el torreón permitido en las normas de edificación con 25 m² como máximo.
 - Ocupación máxima: Será el 40% de la parcela neta.
 - Retranqueo mínimo a linderos: 3 m a cualquier lindero o alineación pública
 - Vuelos: De cualquier dimensión y tipo, siempre separado un mínimo de 2 m a linderos
3. Condiciones de parcela:

Parcela mínima: 250 m² y un frente de 12 m en el caso de vivienda aislada; y 500 m² y frente de 16 m en el caso de viviendas pareadas.

4. Sótanos.

Se autoriza la ejecución de sótanos para garaje y otros usos complementarios a la vivienda.

Artículo 11.23. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar
2. Usos compatibles (siempre con la condición de aislados y que no provoquen molestias al uso residencial):
 - Comercial.
 - Restauración.
 - Servicios ciudadanos.
3. Usos complementarios: Aparcamiento en interior de parcela en la proporción de una plaza cada 100 m² construidos.

Subsección 5.ª Zona de edificación abierta plurifamiliar

Artículo 11.24. Definición.

Comprende esta zona parcelas de suelo urbano no consolidadas por la edificación y que permiten la construcción de tipologías residenciales plurifamiliares, para unidades de vivienda de menor tamaño.

Artículo 11.25. Condiciones de la edificación.

1. Tipo de edificación: Plurifamiliar aislada en parcela.
2. Condiciones de volumen:
 - Altura máxima: PB+2 plantas, 11,5 metros.
 - Ocupación máxima: Será el 70% de la parcela neta.
 - Edificabilidad máxima: 1,8 m²/m²s.
 - Retranqueo mínimo a viales: Dos tercios de la altura desde el eje del vial.
 - Retranqueo mínimo a linderos privativos: La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros.
 - Vuelos: De cualquier dimensión y tipo, siempre separado un mínimo de 2 m a linderos.
3. Condiciones de parcela:
Parcela mínima: 600 m² y un frente de 20 m.

Artículo 11.26. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial plurifamiliar.
2. Usos compatibles (siempre que no provoquen molestias al uso residencial):
 - Residencial unifamiliar.
 - Comercial
 - Restauración.
 - Servicios ciudadanos.
3. Usos complementarios: Aparcamiento en interior de parcela en la proporción de una plaza cada 100 m² construidos.

Subsección 6.ª Zona de servicios e industrial

Artículo 11.27. Definición.

Corresponde con el área señalada en los planos de ordenación de instalaciones industriales existentes.

Artículo 11.28. Condiciones de la edificación

1. Tipo de edificación: Alineada
2. Condiciones de volumen:
 - Altura máxima: 2 plantas y 7,50 m que puede ser superada por elementos aislados o bien en zonas por exigirlo la actividad a implantar, y siempre que exista un retranqueo a fachada de al menos 3 m.
 - Ocupación máxima: 100% de la parcela neta.
3. Parcela mínima:
 - Superficie mínima: 100 m².
 - Frente mínimo: 7 m.
4. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m de edificación, pudiéndose ubicar el 50% de las resultantes en viario y el resto en el interior de las parcelas

Artículo 11.29. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Industrial y almacenes, de entre los siguientes:
 1. Talleres de géneros de punto y textiles.
 2. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
 3. Lavanderías.
 4. Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
 5. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
 6. Garajes y aparcamientos.
 7. Restaurantes, cafetería y bares.
 8. Pubs.
 9. Discotecas y salas de fiesta.
 10. Salones recreativos y bingos.
 11. Cines y teatros.
 12. Gimnasios.
 13. Academias de baile y danza.
 14. Estudio de rodaje y grabación.
 15. Carnicerías. Almacenes y venta de carnes.
 16. Pescaderías. Almacenes y venta de pescado.
 17. Panaderías y obradores de confitería.

18. Supermercados y autoservicios.
 19. Almacenes y venta de congelados.
 20. Almacenes y venta de frutas y verduras.
 21. Fabricación artesanal y venta de helados.
 22. Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.
 23. Almacenes de abonos y piensos.
 24. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
 24. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
 25. Lavado y engrase de vehículos a motor.
 26. Talleres de reparaciones eléctricas.
 27. Taller de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 28. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
 29. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
 30. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
 31. Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
2. Usos compatibles:
- Oficinas
 - Comercios
 - Restauración y hostelería
 - Recreativo

Subsección 7.ª Zona de equipamientos locales

Artículo 11.30. Definición.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos, ya sean de dominio público o privado. Se exceptúan los equipamientos existentes, que se registrarán por el estado actual de funcionamiento. La propuesta de su eliminación deberá acompañarse de la de reubicación en otro lugar.

Artículo 11.31. Condiciones de edificación.

Las edificaciones serán las necesarias para el desarrollo de la actividad del servicio al que se destinan. Cuando la parcela o edificación este integrada en un entorno con una tipología edificatoria definida, las condiciones serán las de dicha zona, salvo que imposibiliten la prestación de la actividad dotacional pretendida.

Artículo 11.32. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Equipamiento
2. Usos compatibles: Servicios Públicos, Dotación, Área o cualquier otro que sea necesario siempre que no afecte al servicio que presta el centro.
3. Cambios de uso:
 - Para equipamientos construidos: Sólo se permitirá el cambio de uso por otro uso de equipamiento, cuando se planteé acompañado del proyecto de implantación del uso existente en otro lugar con las condiciones mínimas que posee el existente o cuando exista informe de innecesariedad del equipamiento.
 - Para equipamientos no construidos: Se permitirá el cambio del uso previsto por este Plan o por el planeamiento de desarrollo por cualquier otro uso de equipamiento siempre que exista un informe de innecesariedad del uso previsto.

Subsección 8.ª Zona de espacios libres locales

Artículo 11.33. Definición.

La zona espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas del núcleo urbano. En razón

de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Artículo 11.34. Condiciones de uso y edificación

1. Los usos que se permiten en dichas zonas son
 - Zonas verdes o jardines: Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o terciario, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
 - Parques: Espacios libres ajardinados o forestados de mayor dimensión que las zonas verdes y destinado básicamente al ocio y reposo de la población
2. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como kioscos, templete, pequeños locales para el esparcimiento colectivo o similar, cuya edificabilidad no deberá exceder de 1 m² construido por cada 100 m² de suelo de espacio libre.

CAPÍTULO III

La Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 11.35. Determinaciones de ordenación estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 11.36. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título de Condiciones Generales de Edificación y Usos.
4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 11.37. Alcance de la determinación de la densidad máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 11.38. Alcance de la determinación de la edificabilidad máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma de interior o unidades de ejecución que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Sección 2.ª Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 11.39. Fichas de Determinaciones del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de los sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 3.ª Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.40. Determinaciones de Ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas unidades delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en estas Normas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las Fichas de determinaciones de los sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad

máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 11.41. Alcance de las determinaciones de ordenación pormenorizada y compatibilidades de los usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Sectores, Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Parciales y Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a) Usos dotacionales públicos o privados.
- b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c) Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales de los Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 4.ª Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintos sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.42. Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas zonas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la Ficha de Planeamiento y cumpliéndose las Normas Generales de Edificación y Usos.

Sección 5.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.43. Delimitación y alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado el Plan General delimita Áreas de Reparto y determina el Aprovechamiento Medio de cada una de las Áreas delimitadas.

2. La delimitación de las Áreas de Reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 11.44. Fichas de determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado.

La determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del Aprovechamiento Medio DEL Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 11.45. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita Unidades de Ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las Fichas de Planeamiento.

2. La delimitación de Unidades de Ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 106 de la LOUA.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 6.ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.46. Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en las Normas Generales en cuanto les fuere de aplicación.

Artículo 11.47. Valor de las determinaciones particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.

b) Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprove-

chamientos tienen el carácter de proporcionales a la superficie del ámbito resultante de la medición real.

c) Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la Ficha tienen carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

d) Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Parcial o Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 11.48. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en estas Normas y en la LOUA.

Sección 7.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.49. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan Ge-

neral o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento a ejecutar.

Artículo 11.50. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

TÍTULO XII

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

La Ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado.

Artículo 12.1. Determinaciones de ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 12.2. Alcance de la determinación de los usos globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en las Condiciones Generales de Edificación y Usos.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 12.3. Alcance de la determinación de la densidad máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, y en el suelo

urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 12.4. Alcance de la determinación de la edificabilidad máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 12.5. Alcance de la delimitación de las áreas de reparto y de la determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2.ª Ordenación estructural de los distintos sectores del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado

Artículo 12.6. Fichas de determinaciones de los sectores del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinaciones de los sectores del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

Sección 3.ª Áreas de reparto y aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado

Artículo 12.7. Delimitación de las áreas de reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 12.8. Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado, no considerado como Área de Planeamiento Incorporado, y del sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado Fichas de determinación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

CAPÍTULO II

La ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 12.9. Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado los criterios y directrices para la ordenación de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General.

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las Fichas de determinaciones de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y a iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

3. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, estableciéndose, en algunos casos, con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

4. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2.ª Criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Subsección 1.ª Actuaciones y desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 12.10. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.

2. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo dispuesto en estas Normas.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo

particular se expresan en las Fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Edificación y Uso de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 12.11. Fichas de determinaciones particulares del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su Ficha correspondiente, que se incluye en las Fichas de determinaciones de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado anexas a estas Normas.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 12.12. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las Fichas de determinaciones de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: La delimitación del sector tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b) Trazados y alineaciones: Las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c) Usos y reservas: La representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d) Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1.) El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.2) Excepto indicación en contrario en la Ficha de Determinaciones del Sector de que se trate, el cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e) El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coefi-

cientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

f) El número de viviendas resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo. Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza un incremento del cinco por ciento del número total de viviendas con destino exclusivo a viviendas sujetas a algún régimen de protección, sin aumento de la edificabilidad residencial que estuviese prevista.

Artículo 12.13. Ejecución del planeamiento.

1. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo Urbanizable Sectorizado contendrán la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

2. El Ayuntamiento de Salteras podrá imponer la modificación del sistema de actuación en el planeamiento parcial, cuando considere que no se dan las garantías suficientes para la ejecución por el sistema previsto.

Artículo 12.14. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al desarrollo de los sectores.

1. Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.

b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el Suelo Urbanizable Sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 12.15. Requisitos para poder edificar.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el petitionerio, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

3. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Subsección 2.ª Contenido de los Planes Parciales

Artículo 12.16. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 12.17. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, con especial incidencia en las viviendas sujetas a protección, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindan-

tes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d) Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g) Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k) Desglose de la superficie edificable.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 12.18. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. Los Planes Parciales delimitarán la Unidad o Unidades de Ejecución que prevean para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalarán los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

3. Los Planes Parciales indicarán los plazos para la urbanización y edificación de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a protección, debiendo garantizarse su realización en la misma proporción que el resto de los usos residenciales.

Artículo 12.19. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.
- b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c) La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.
- d) Las aportaciones económicas al Ayuntamiento a cargo de los adjudicatarios de aprovechamiento determinadas por este Plan General, para la adquisición o ejecución de los Sistemas Generales o Locales.

Artículo 12.20. Información de las compañías suministradoras.

Los Planes Parciales deberán incorporar documentación de las compañías suministradoras de agua potable, energía eléctrica, gas canalizado, en su caso, y telecomunicaciones sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios de saneamiento sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 12.21. Otra documentación.

Los Planes Parciales deberán aportar cuantos estudios y determinaciones complementarias vengan exigidos por las afecciones a que pudieran estar sometidos, así como por la Declaración de Impacto Ambiental.

Artículo 12.22. Planos de información.

Los Planes Parciales contendrán, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b) Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible existencia de vías pecuarias.
- f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 12.23. Planos de ordenación.

Los Planes Parciales expondrán su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada con el nivel de información y precisión necesario y encajado en la planimetría del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
- c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de

saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 12.24. Ordenanzas reguladoras.

Los Planes Parciales contendrán unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, así como el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección 3.ª Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 12.25. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económicas administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Pavimentación de viario.
- c) Red de riego e hidrantes.
- d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de distribución de energía eléctrica.
- g) Red de distribución de gas, en su caso.
- h) Canalizaciones de telecomunicación.
- i) Galerías de servicio, en su caso.

j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

k) Alumbrado público.

l) Aparcamientos subterráneos bajo dominio público, en su caso.

m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección 4.ª Condiciones de ordenación de los Planes Parciales

Artículo 12.26. Criterios de ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 12.27. Reservas de suelo para dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen explícitamente lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 12.28. Parques y jardines públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelo de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares –arroyos, vaguadas, etc.– se preservarán en lo posible como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 12.29. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 12.30. Condiciones de los estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean

inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección 5.ª Condiciones de edificación, uso y urbanización en los Planes Parciales

Artículo 12.31. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en estas Normas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 12.32. Condiciones de uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las Fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a las Condiciones Generales que se establecen en estas Normas.

Artículo 12.33. Condiciones de urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Subsección 6.ª Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.34. Localización de las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

Artículo 12.35. Condiciones de entrega de las parcelas dotacionales.

1. Las parcelas de equipamiento público deportivo se cederán completamente construidas y valladas, incluyendo los servicios urbanísticos, hasta un presupuesto de contrata de 45 euros/m² de uso deportivo, actualizable por el Índice de Precios de la Construcción más ajustado a las características y localización geográfica de la actuación.

2. EL resto de parcelas de equipamiento público se cederán limpias, explanadas y valladas.

Artículo 12.36. Contraprestaciones económicas para la adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales y otros fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. Los propietarios o promotores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán abonar al Ayuntamiento de Salteras la carga que se establece en las Fichas de determinaciones de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, en concepto de adquisición y ejecución de los sistemas generales, ejecución de los sistemas locales o para el desarrollo de otras actuaciones cuyos fines sean los propios de los legalmente establecidos para los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo.

2. Las cargas anteriores tienen el carácter de gastos de urbanización según el apartado A del artículo 113 de la LOUA.

Sección 3.ª Programación de las actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.37. Programación de las actuaciones.

En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que

su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

TÍTULO XIII

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

De la clasificación y régimen jurídico

Artículo 13.1. Definición y limitaciones.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el presente Plan General de Ordenación Urbanística así clasifica por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar 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, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. Los terrenos así clasificados no podrán ser destinados a fines distintos a los previstos en la legislación vigente y en la normativa de este Plan.

Artículo 13.2. Prohibiciones y autorizaciones

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a) de la LOUA,

que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General de Ordenación Urbanística o por los Planes Especiales que pudieran formularse.

En estas categorías de suelo 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.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por este Plan General de Ordenación Urbanística o los Planes Especiales que se formulen, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y 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.

4. Cuando la ordenación urbanística prevista en el presente Plan General otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía

mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

El Ayuntamiento de Salteras podrá establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Especiales que pudieran formularse para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

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; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 13.3. Núcleo de población

Se consideran Núcleos de Población los lugares donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares que cuenten con accesos señalizados y con vías de tránsito rodado interior, que existan realizadas conducciones de agua potable o saneamiento y electrificación con acometidas individuales por parcela y con captación y transformación común a todas ellas.

b) Lugares en los que existan edificaciones sociales, deportivas, de ocio y recreo para uso de los propietarios de posible parcelación, en contradicción con las determinaciones del Plan General de ordenación Urbanística.

c) Agrupaciones de cuatro o más viviendas edificadas que no cuenten con el total de las infraestructuras indicadas anteriormente. Dicho número de viviendas se computarán sobre una superficie de 3 has. que agrupe el mayor número de viviendas posibles.

Artículo 13.4. Parcelación.

1. De conformidad con 68 de la LOUA, en el Suelo No Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísti-

cas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines

3. En tanto no sean modificados, los tamaños mínimos de cultivo son los establecidos por la orden ministerial de 27 de mayo de 1958, de 2,5 has en secano y 0,25 has en regadío

CAPITULO II

Clases del Suelo No Urbanizable.

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 13.5. Determinación de los Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos.

En aplicación del artículo 46 de la LOUA, el presente Plan General diferencia las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido:

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- Protección de Cauces y Riberas.
- Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre. Riberas de Huelva.
- Vías Pecuarias.
- Yacimientos Arqueológicos en Suelo No Urbanizable.
- Reserva de Viario y Áreas de Protección.

B) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o el Planeamiento Urbanístico:

- Protección de la Cornisa del Aljarafe (Reservas de Interés Medioambiental).
- Vega del Guadalquivir (Áreas de Interés Agrícola).

Artículo 13.6. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de cauces y riberas.

1. El destino del suelo con esta protección es la del mantenimiento de las condiciones naturales del cauce. Se permiten las explotaciones agrícolas de regadío, con la excepcionalidad de unidad mínima de cultivo prevista en el artículo 44.2 c) de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, siempre que se adecuen a las especificaciones agrarias de aplicación. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en la legislación de Agua.

2. Constituyen estos terrenos dos franjas a ambos lados de los arroyos y ríos. Las franjas están delimitadas interiormente por el cauce y exteriormente por una línea paralela a este y a la distancia que se fija en la documentación gráfica, de 5 metros para la zona de dominio público hidráulico y de 100 metros para la zona de policía.

3. Queda prohibido realizar cualquier obra de edificación o urbanización de los terrenos definidos anteriormente.

4. Queda absolutamente prohibido el vertido de aguas residuales sin previa depuración. Estas deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Policía de aguas, a cuyo efecto deberán ser informadas por la Comisaría de Aguas del Guadalquivir.

5. Se prohíbe la tala de arbolado existente, salvo que se trate de cultivos leñosos de rendimiento agrícola. Así mismo, la modificación sustancial del terreno natural, salvo para condicionarlo a los usos permitidos.

6. Se fomentará y regulará la recuperación y restauración de la vegetación asociada a los recursos de agua, arbustiva y arbórea, en franjas a ambos lados de los cauces del término, de anchura mínima 25 metros.

7. Se fomentará el uso recreativo y forestal de dichas zonas, evitándose cualquier tipo de edificación en las mismas.

Artículo 13.7. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del dominio público Marítimo-Terrestre. Rivera de Huelva.

1. Se incluye en esta categoría el área así delimitada en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, por estar afectado por la Delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre del Rivera de Huelva y su Servidumbre de Protección.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 22/1.998 de 28 de julio, de Costas, así como el Real Decreto 147/1.989, de 1 de diciembre por el que se desarrolla el Reglamento General para la ejecución de la Ley 22/1989.

Artículo 13.8. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Salteras.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 13.9. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio. Yacimientos Arqueológicos en Suelo No Urbanizable.

1. Se incluyen en esta categoría las zonas arqueológicas señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1.885 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como las Normas del Título Protección del Patrimonio Histórico y Cultural.

Artículo 13.10. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Reserva de Viario y Áreas de Protección.

1. El destino de este suelo es proteger los numerosos trazados viarios, rodados o peatonales, que discurren por el Suelo No Urbanizable.

2. Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente, así como obras de mejora de las explotaciones existentes que aumenten el valor de expropiación de los terrenos. Como excepción se toleran las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas efectuadas por los Organismos oficiales encargados de las mismas.

3. Se fomentará y regulará la recuperación y restauración de la vegetación arbórea asociada a las zonas de dehesa y a las márgenes de caminos rurales y Vías Pecuarias.

4. En los viarios rodados será de aplicación la Legislación de Carreteras, especialmente en lo que respecta a zonas de reserva, protección y servidumbres.

5. El suelo afectado por el nuevo trazado de la vía Pecuaría «Cordel de Gerena» se considera suelo no urbanizable de protección especial de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de vías pecuarias de Andalucía.

Artículo 13.11. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Cornisa del Aljarafe (Reservas de Interés Medioambiental).

1. Constituyen estos terrenos los señalados en los planos de ordenación como Cornisa del Aljarafe. En el casco urbano, el suelo protegido alcanza en dicha zona hasta la delimitación de los suelos urbanos y urbanizables.

2. El Ayuntamiento de Salteras vendrá obligado a la vigilancia de estos terrenos, controlando en particular los procesos de erosión y tomando las medidas pertinentes para la corrección de los mismos.

3. Queda prohibido cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, obras de urbanización o alteración de la flora existente.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Sevilla.

Artículo 13.12. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir (Áreas de Interés Agrícola).

1. Constituyen estos suelos los que abarcan la Vega del Guadalquivir y las zonas que se encuentran en regadío según la documentación gráfica.

2. Queda prohibido cualquier tipo de alteración en su uso, así como los movimientos de tierra y obras de urbanización salvo los debidos a las obras públicas contempladas en el apartado 2 del artículo 126.

3. Dada la condición de inundables de dichos terrenos sólo se autorizan edificaciones provisionales no residenciales directamente vinculadas al uso agrícola.

Sección 2.^a Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
agrícola

Artículo 13.13. Definición.

Se define como Suelo No Urbanizable Agrícola los terrenos que no se encuentren enclavados en suelos protegidos y tal como se determina en la Sección anterior de este Capítulo.

Artículo 13.14. Condiciones de uso.

Se autorizan en esta categoría los siguientes usos:

- Viviendas unifamiliares, en las condiciones establecidas por la LOUA.
- Usos agrícolas del suelo y usos complementarios a dicho uso principal.
- Usos de explotaciones ganaderas, siempre que este situado a más de 500 metros del núcleo urbano.
- Usos que por sus condiciones se deben desarrollar en suelos no urbanizables, tales como deportivos de importante ocupación, industriales de no aconsejable ubicación en los núcleos, instalaciones recreativas o de ocio, instalaciones de campamento de turismo y formas móviles de residencia.
- Establecimientos de hospedaje y restauración, que por su singularidad o aspectos específicos, se deban ubicar en el medio rural.
- Uso ventas.
- Uso gasolinera.
- Uso campamento.
- Uso recreativo

Artículo 13.15. Tipos de edificación.

No se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que:

A) Las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas o en general para los usos determinados en el artículo anterior.

B) Podrán autorizarse potestativamente mediante el procedimiento definido en la LOUA, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural y con las siguientes condiciones:

- Que venga expresamente definido por la legislación sectorial. Excepcionalmente la Actividad Urbanística podrá otorgar dicha calificación a las actividades asociadas con el aprovechamiento y mejora del medio agrario y la promoción del uso recreativo público en medio rural.

- Que no exista suelo calificado por el Plan General de Ordenación Urbanística capaz de acoger la actividad de que se trate y se justifique la necesidad de implantación en suelo no urbanizable.

Artículo 13.16. Condiciones de la edificación.

1. Edificaciones de carácter industrial o explotación agrícola con o sin vivienda anexa:

- Tipología de la edificación: Aislada.
- Parcela mínima: 1 ha.
- Retranqueos: 10 m a cualquier linderero.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 m, que podrán superarse en el caso de elementos puntuales aislados que se justifiquen por las instalaciones necesarias para la actividad.

• Condiciones estéticas: Las edificaciones deberán adaptarse al máximo al terreno natural, e integrarse con la vegetación en caso de que la hubiese. Las cubiertas deberán ser inclinadas, salvo que, por el tipo de instalación esto no sea procedente. Deberán utilizarse materiales y colores propios de la zona.

2. Edificaciones residenciales, sólo en las condiciones de autorización previstas por la LOUA:

- Tipología de la Edificación: Edificación Aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m², si bien no podrán realizarse en secano segregaciones por debajo de la superficie mínima de cultivo para edificar una vivienda aislada. Se exigirá para la tramitación del expediente de autorización ante la CPOTU documento justificativo de la fecha de parcelación en caso de que la propiedad sea inferior a la unidad mínima de cultivo. Dicho documento justificativo podrá ser las escrituras públicas de segregación, copia de la inscripción en el registro de la propiedad o certificado catastral.
- Retranqueos: 10 m a cualquier linderero.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 m.
- Condiciones estéticas: Serán de aplicación las establecidas en el apartado anterior.

3. Edificaciones singulares:

Las condiciones de la edificación para usos especiales tales como deportivos, instalaciones recreativas o de ocio, instalaciones de campamento de turismo o cualquier otro de utilidad pública e interés social se adaptarán a las necesidades de la propia actividad si bien deberán cumplir los parámetros fijados para las edificaciones residenciales, salvo que las características del uso lo impidan radicalmente.

TITULO XIV

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL EN EL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 14.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones y otras medidas que se regulan en el presente Título deriva de los determinaciones de la legislación vigente en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de los bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.

2. El régimen establecido es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a un clase de suelo en razón de sus contenidos.

Artículo 14.2. Legislación de aplicación.

1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, promulgada por la Comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, en los términos en ella previstos, que son:

a) Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), en la parte que regula la evaluación de los planes urbanísticos.

b) Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

c) Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995)

d) Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/1996), excepto los artículos 11, 12 y 13.

e) Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).

2. De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentran:

a) Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento.

b) R.D.L. 1/2001 por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas y sus Reglamentos.

c) Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

d) Ley 6/2001, de Evaluación de Impacto Ambiental.

e) Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

f) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

g) R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

h) Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre y de uso en zona de servidumbre, salvo los artículos 13, 14, 23 y 25.

i) Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

CAPÍTULO II

Normas para la adecuación del Planeamiento a la Legislación de Costas

Artículo 14.3. Delimitación.

Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación en toda la franja litoral comprendida entre la línea de servidumbre y el deslinde marítimo-terrestre, denominada genéricamente Servidumbre de Protección del Ribera de Huelva en el término municipal de Salteras, todo ello sin perjuicio de la aplicación preferente de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y del R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas.

Artículo 14.4. Dimensión de la Zona de Servidumbre de Protección.

La Zona de Servidumbre de Protección delimitada corresponde a un área de cien (100) metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

Artículo 14.5. Usos y construcciones prohibidos y permitidos.

1. En la Zona de Servidumbre de Protección se prohíben:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción de vías de transporte interurbana, así como sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- d) El tendido aéreo de líneas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles, vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Con carácter ordinario sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán garantizar la protección del dominio público.

Artículo 14.6. Autorizaciones de actividades a implantar en la Zona de Servidumbre de Protección.

1. Los usos permitidos en la Zona de Servidumbre de Protección estarán sujetos a la autorización de la Consejería de Medio Ambiente, que la otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Costas y normas que la desarrollen, pudiendo establecer las condiciones que estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley de Costas.

Artículo 14.7. Servidumbre de Tránsito.

1. Dentro de la Zona de Servidumbre de Protección se establecerá una Servidumbre de Tránsito de al menos seis (6) metros de ancho, ubicada a partir del límite interior de la ribera del mar, si bien, podrá separarse de ésta, siempre que no exista ninguna construcción o uso privativo entre ambas. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el uso público peatonal.

2. Esta Zona de Tránsito podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la Zona de Servidumbre de Tránsito por otra nueva en condiciones análogas, en la forma que se señale por la Administración del Estado.

Artículo 14.8. Servidumbre de Acceso.

1. La servidumbre de acceso público y gratuito al mar recaerá, en la forma que se determina en los números siguientes, sobre los terrenos colindantes o contiguos al dominio público marítimo-terrestre, en la longitud y anchura que demanden la naturaleza y finalidad del acceso.

2. Para asegurar el uso público del dominio marítimo-terrestre, los planes y de ordenación territorial y urbanística establecerán, salvo en espacios calificados como de especial 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.

3. En virtud de la Ley de Costas se declaran de utilidad pública a efectos de expropiación o de la imposición de la servidumbre de paso por la Administración del Estado, los terrenos necesarios para la realización o modificación de otros accesos públicos al mar y aparcamientos no incluidos en el número anterior.

4. No se permitirán en ningún caso obras o instalaciones que interrumpen el acceso al mar sin que se proponga por los interesados una solución alternativa que garantice su efectividad en condiciones análogas a las anteriores, a juicio de la Administración del Estado.

Artículo 14.9. Ordenación de la banda de 500 metros desde el Límite Interior de la Ribera del Mar.

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 sectorizado en el municipio.

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.

3. A los efectos del apartado 1.b) anterior, se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Artículo 14.10. Autorizaciones de vertidos.

Cualquier vertido al dominio público marítimo-terrestre deberá cumplir las condiciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en el R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas, así como ser autorizado por la Consejería de Medio Ambiente.

CAPÍTULO III

Normas para la adecuación del Planeamiento a la Legislación de Aguas

Artículo 14.11. Delimitación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los cauces existentes en el término municipal de Salteras.

Del mismo modo, las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales.

2. Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de preferente aplicación las siguientes Leyes, Reglamentos y Planes:

a) R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

b) R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de mayo y por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

c) R.D. 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.

d) Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional y sus modificaciones.

e) Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauce Urbanos Andaluces.

Artículo 14.12. De las Zonas de Servidumbre y Policía de los Cauce Hidráulicos.

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el presente Plan General, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

a) Zona de Servidumbre. Se deberá respetar una banda de cinco (5) metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. La Zona de Servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

I) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

II) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

III) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

b) En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce estarán sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

I. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

II. Las extracciones de áridos.

III. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

IV. 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 estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

I. Que el calado sea superior a 1 m.

II. Que la velocidad sea superior a 1 m/s.

III. Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse

hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

2. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. El planeamiento de desarrollo deberá igualmente respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 15 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

Artículo 14.13. De las zonas inundables.

1. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General que abarquen zonas que cierta o previsiblemente pudieran ser inundables deberán redactar un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad de los cauces afectados para una avenida de periodo de retorno de quinientos (500) años.

2. Del mismo modo, el planeamiento de desarrollo deberá respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 14 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces, para las zonas que resulten potencialmente inundables.

Artículo 14.14. Del dominio público hidráulico.

El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General que afecten a los cauces indicados en el artículo 6.7 anterior deberán dimensionar las obras a realizar sobre dichos cauces para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (artículo 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso o las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del RDPH).

Artículo 14.15. Del abastecimiento de agua potable.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del presente Plan y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

2. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del dominio público hidráulico, considerando para las aguas subterráneas la normativa y zonificación específica que contempla el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir.

Artículo 14.16. Del saneamiento de aguas residuales y los vertidos.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

2. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración. Los elementos de depuración previos al vertido en red que resulten precisos deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica ANTE-ISA-DEPURACIÓN Y VERTIDO.

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán 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.

3. Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad de uso propuesto.

4. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

5. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, R.D.L. 1/2001, de 20 de julio).

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

CAPÍTULO IV

Normas Para la adecuación del Planeamiento a la Legislación Ambiental

Artículo 14.17. Medidas relativas a la compatibilidad de los usos.

1. La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus normas de desarrollo.

2. Los procedimientos de Calificación Ambiental se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

d) 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.

3. En los suelos urbanos y urbanizables que no posean como calificación específica la industrial quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

a) Actividades incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en las siguientes Categorías:

- 1. Industria extractiva, en su totalidad.
- 2. Instalaciones energéticas, excepto las 2.15 y 2.17.
- 3. Producción y transformación de metales, en su totalidad.
- 4. Industria del mineral, en su totalidad.
- 5. Industria química y petroquímica, en su totalidad.
- 6. Industria textil, papelera y del cuero, en su totalidad.
- 10. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas, en su totalidad.

•13. Otras actuaciones, excepto las 13.6, 13.7, 13.11, 13.12, 13.21, 13.23, 13.24, del 13.26 al 13.45 y del 13.47 al 13.55.

b) Actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

4. Se establecerá en el planeamiento de desarrollo una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes con suelo residencial (urbano o urbanizable), equipamientos educativos o servicios de interés público y social, se localicen actividades que acrediten su compatibilidad con dichos usos.

5. Se incluirá asimismo en el planeamiento de desarrollo un tratamiento de borde entre el uso industrial y los usos residenciales, de equipamiento educativo y servicios de interés público y social, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la propuesta de ordenación. A estos efectos, el planeamiento de desarrollo afectado volcará, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

6. El planeamiento de desarrollo 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.

7. Las actividades económicas que precisen del tránsito o estacionamiento prolongado de vehículos susceptibles de causar molestias en la vía pública, habrán de disponer en la parcela de un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación prevista. Deberán prever asimismo espacios para las labores de carga y descarga en el interior de las parcelas o en lugares correctamente habilitados al efecto.

8. El Ayuntamiento de Salteras promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

9. El planeamiento de desarrollo deberá prever la modificación de trazado a suelo no urbanizable o el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de media y alta tensión que discurren actualmente por terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable de uso residencial, al objeto de que no sobrevuelen espacio residencial.

Artículo 14.18. Medidas relativas a la gestión de residuos.

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:

a) Ley 10/1998, de Residuos.

b) Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.

c) Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.

d) Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

e) Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

f) Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.

2. En materia de residuos, excepto en aquellos Sectores para los que se acuerde la constitución de una Entidad Urbánística de Conservación, el Ayuntamiento de Salteras asume la limpieza viaria, la recogida de residuos y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.).

3. Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos urbanos serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.).

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados, etc.). Esta opción debe tomarse en caso de no existir otras alternativas viables; en todo caso deberá justificarse adecuadamente la elección de esta última opción.

c) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

e) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

f) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

g) En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el municipio serán los establecidos en el citado Real Decreto.

4. En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, en los suelos de uso industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos se generen residuos peligrosos se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de 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. En todo caso, la gestión del citado punto se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

5. En cumplimiento de la disposición transitoria única del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor del Decreto deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes del año 2010. En aquellos suelos industriales en donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen realizada por una empresa gestora de residuos y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas. De esta manera al rebasar la vigencia del presente Plan el horizonte temporal de 2010, en el planeamiento de desarrollo consecuente correspondiente a la ampliación de los polígonos industriales existentes se preverá dicha infraestructura pudiendo ampliarse esta medida a los polígonos industriales que no sean objeto de ampliación.

6. En aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportando actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

Artículo 14.19. Medidas relativas a la protección contra la contaminación acústica y atmosférica.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo 1 del citado Reglamento.

3. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse los recogidos en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para

la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento al Plan General se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 10.a) del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, en los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del presente Plan, el Ayuntamiento de Salteras deberá revisar y actualizar o, en su caso, definir la delimitación de las áreas de sensibilidad acústica a aprobar por ese Ayuntamiento, debiendo asimismo remitir copia de la delimitación o delimitación revisada a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso global [residencia] colindantes con viales de gran capacidad, existentes o proyectados, habrá de garantizarse la no afección al uso residencial por el ruido derivado del tráfico. Para ello, los Planes Parciales que desarrollen dichos sectores deberán contribuir con la ordenación que cada uno establezca a la consecución de los objetivos de calidad acústica.

7. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

Artículo 14.20. Medidas relativas a la ejecución de la urbanización.

1) Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas planteadas en el Plan General:

a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.

e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.

f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

b) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas

más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.

d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del 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.

e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Artículo 14.21. Medidas relativas a la sostenibilidad y a la programación.

1. La programación de las actuaciones de planeamiento (planeamiento de desarrollo y Plan de Sectorización) vendrá condicionada a la disponibilidad de suficiente capacidad de suministro de agua y electricidad, así como de prestación de los servicios de recogida y gestión de los residuos y de tratamiento de los vertidos de aguas residuales que se deriven de los crecimientos proyectados.

2. Para los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de residuos.

3. La ejecución de los principales viales de articulación de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.

4. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

Artículo 14.22. Medidas relativas a la protección del dominio público pecuario.

1. La actuación prevista por el presente Plan sobre las Vías Pecuarias es la que se recoge en el plano correspondiente de Ordenación.

2. Los cruces del nuevo trazado con las infraestructuras existentes se efectuará mediante suficientes pasos, al mismo o distinto nivel que garanticen el tránsito en condiciones de rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de las vías pecuarias. Cuando los cruces se vayan a efectuar al mismo nivel deberán contar con autorización expresa del titular de la infraestructura de que se trate (férrea, viaria, etc.) con prioridad para los usuarios de la vía pecuaria.

3. Del mismo modo, se adoptarán las medidas necesarias para evitar la inundabilidad de los nuevos trazados de vías pecuarias cuando discurren por las proximidades de cauces, así como para garantizar su paso libre y expedito, libre de cualquier obstáculo en toda su anchura y en todos aquellos tramos de nueva adscripción a vías pecuarias.

4. Los nuevos tramos de vías pecuarias que se propongan en compensación a la afección a vías pecuarias deberán estar libres y expeditos de obstáculos en todo su recorrido, así como

contener al menos una senda o camino que permitan transitar por él a personas y vehículos agrícolas con toda seguridad.

5. Los nuevos terrenos que puedan proponerse para la modificación del trazado de Vías Pecuarias se clasificarán como Suelos no Urbanizables de Especial Protección y titularidad de la Consejería de Medio Ambiente.

6. El Ayuntamiento de Salteras podrá solicitar la desafectación de los tramos urbanos o urbanizables conforme a lo previsto en el Reglamento de Vías Pecuarias.

7. Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento Andaluz de Vías Pecuarias, se podrán desafectar por Obra Pública aquellas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995), debiendo estar catalogadas en el inventario de bienes públicos. La desafectación se solicitará por el ente público titular de dicha obra.

Artículo 14.23. Medidas relativas a los espacios libres.

Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los márgenes de los arroyos, así como el establecimiento de la vegetación en los espacios libres, se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de las comunidades climatófilas de termoclima termomediterráneo y ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en las actuaciones asociadas a cauces se usarán especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades edafófilas riparias.

TITULO XV

NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado

Sección 1.ª Delimitación y protección del dominio público viario

Artículo 15.1. Delimitación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de las carreteras estatales y sus elementos funcionales. Estas carreteras son las siguientes:

- Autovía A-66, de Sevilla a Gijón.
- CN-630, Vía de la Plata

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y el R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 15.2. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles

con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras del Estado.

3. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Artículo 15.3. Zona deafección.

1. La zona deafección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona deafección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras del Estado.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona deafección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Carreteras del Estado.

Artículo 15.4. Línea límite deedificación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite deedificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea límite deedificación se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Sección 2.ª Áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales

Artículo 15.5. Delimitación.

1. El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras viarias estatales y sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Circunvalación del área metropolitana de Sevilla, SE-40.

Artículo 15.6. Usos y actuaciones compatibles.

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcional-

mente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 15.7. Carácter transitorio.

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los se retire la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II

Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía

Sección 1.ª Delimitación y protección del dominio público viario

Artículo 15.8. Delimitación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. Estas carreteras son las siguientes:

- a) Pertencientes a la Red Complementaria:
 - A-8077, de Camas a Sanlúcar la Mayor.

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y el R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 15.9. Zona de servidumbre legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras de la red autonómica consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco (25) metros en vías de gran capacidad y de ocho (8) metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario.

La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- Obras declaradas de emergencia.
- Obras de mejora y de conservación.
- Actuaciones de seguridad vial.
- Obras de mejora de la integración paisajística.
- Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano compe-

tente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

Artículo 15.10. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien (100) metros en vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Artículo 15.11. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien (100) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Artículo 15.12. Tramos urbanos.

1. A los efectos de estas normas se consideran tramos urbanos de las carreteras de la red autonómica a aquellos que

discurran por suelo clasificado como urbano por el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. En los tramos urbanos, la zona de no edificación se delimita entre las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del presente Plan General.

3. En el caso de que las extensiones propuestas en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas con carácter general en los artículos anteriores tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

Sección 2.ª Áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas

Artículo 15.13. Delimitación.

El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras viarias autonómicas y sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Variante de la A-8077.

Artículo 15.14. Usos y actuaciones compatibles.

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 15.15. Carácter transitorio.

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias autonómicas se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los que se retire la cautela de infraestructuras viarias autonómicas por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III

Normas para la compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de interés general

Sección 1.ª Delimitación y protección del dominio público ferroviario

Artículo 15.16. Delimitación.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio

público de las líneas ferroviarias de interés general y sus elementos funcionales. Estas infraestructuras son las siguientes:

- Línea convencional Sevilla-Huelva.

2. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente capítulo serán de aplicación preferente la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y la orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurran por zonas urbanas.

Artículo 15.17. Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en la Ley 39/03 del Sector Ferroviario y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Artículo 15.18. Límite de edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

3. En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.

4. Sin perjuicio de lo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente.

Artículo 15.19. Usos y actuaciones compatibles.

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Sección 2.ª Áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias de la Red Ferroviaria de interés general

Artículo 15.20. Delimitación.

1. El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras ferroviarias sus elementos funcionales asociados. Estas zonas quedan delimitadas en el plano de Ordenación OM-2 y están afectas al desarrollo de las siguientes infraestructuras:

- Línea de Alta Velocidad Sevilla-Huelva.
- Apeadero de Cercanías Salteras-Valencina.

Artículo 15.21. Usos y actuaciones compatibles.

1. En estas áreas de cautela no podrán realizarse nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones fijas o provisionales de ningún tipo. Podrán autorizarse actuaciones de conservación y ejecución de nuevas infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras ferroviarias delimitadas en el artículo anterior.

2. En las áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias sólo podrán realizarse los usos o actividades propios de la normal explotación agraria de los terrenos. Excepcionalmente podrán autorizarse otros usos compatibles con la planificación y construcción de las infraestructuras viarias.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en las áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias podrán realizarse las obras que exigiere la higiene, ornato y los deberes de conservación de los inmuebles, previa autorización correspondiente, y una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 15.22. Carácter transitorio.

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras ferroviarias se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público ferroviario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los que se retire la cautela de infraestructuras ferroviarias por la aprobación proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes normas correspondientes al suelo no urbanizable.

CAPÍTULO IV

Normas para la compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones

Artículo 15.23. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable

1. Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente Capítulo será de aplicación preferente la Ley 32/03, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

2. La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en el término municipal de Salteras 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, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

3. Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho 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.

4. 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 del dominio público además de lo previsto en la Ley 32/2003, será de aplicación:

- a) La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- b) La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- c) 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.

5. Se 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 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 15.24. Uso compartido de la propiedad pública.

1. Las Administraciones Públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

2. Cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

3. El uso compartido articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

Artículo 15.25. Instalaciones radioeléctricas.

1. Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2. Cuando se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Artículo 15.26. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de Planificación Urbanística: Características de las infraestructuras.

1. Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, 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.

2. Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona en el artículo siguiente, se ajustarán a la siguiente normativa de referencia:

- a) UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
- b) UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- c) UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- d) UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- e) UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Artículo 15.27. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

1. Se respetará la normativa específica sobre accesos a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

2. No podrá concederse autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas

a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Disposición derogatoria.

1. Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente el día 7 de mayo de 1988 y las modificaciones producidas sobre el mismo, excepto en los ámbitos delimitados como Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuanto forme parte del bloque normativo necesario para la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

2. Quedan derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados que no afecten a las Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado que no se incluya como Áreas de Planeamiento Incorporado, podrán ser utilizadas como condiciones adicionales de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan.

FICHAS URBANÍSTICAS

NOMBRE: PERI 1 CÓDIGO: SUC-API-PERI 1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: Urbano consolidado.

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 44950.

Sup. Sistemas Generales (m²):

Edificabilidad (m²t):

Número de viviendas: 135.

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Especial de Reforma interior aprobado definitivamente el 17.7.2006 y publicado en el BOP núm. 49 de 1.3.2007.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED A CÓDIGO: SUC-API-UE A
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 14317.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t):
Número de viviendas: 36.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 28.1.2004.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED D CÓDIGO: SUC-API-UE D
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m²): 9588.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t):
Número de viviendas: 29.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 31.7.2003 y publicado en el BOP núm. 116 de 21.5.2004.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED E CÓDIGO: SUC-API-UE E
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 8909.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t):
Número de viviendas: 27.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 31.5.2005 y publicado en el BOP núm. 10 de 14.10.2006
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED G CÓDIGO: SUC-API-UE G
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Vivienda Plurifamiliar o colectiva.
Superficie Total ámbito (m²): 9127.
Sup. Sistemas Generales (m²): 0.
Edificabilidad (m²t): 0.
Número de viviendas: 27.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 27.7.2004 y publicado en el BOP el 12.3.2007.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED AVDA. PIO XII CÓDIGO: SUC-API-ED AVDA. PIO XII
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial.
Superficie Total ámbito (m²): 3520.
Sup. Sistemas Generales (m²): 0.
Edificabilidad (m²t): 0.
Número de viviendas: 0.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 23.9.2005 y publicado en el BOP núm. 293 de 21.12.2005.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED SOR MARÍA DE LA PASIÓN CÓDIGO: SUC-API-UE SOR MARÍA DE LA PASIÓN
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 6034.
Sup. Sistemas Generales (m²): 0.
Edificabilidad (m²t): 6428.
Número de viviendas: 20.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 31.1.2006.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: RESIDENCIAL 1 CÓDIGO: SUC-API-PPR 1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 18613.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 4653.
Número de viviendas: 18.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 22.10.1998 y publicado en el BOP núm. 51 de 4.3.1999.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: RESIDENCIAL 2 CÓDIGO: SUC-API-PPR 2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 99014.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 24754.
Número de viviendas: 178.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 22.10.1998 y publicado en el BOP núm. 23 de 29.1.1999.
Otras determinaciones: Se autoriza la sustitución del uso dotacional previsto por cualquier otro uso dotacional, previo informe justificativo.
OBSERVACIONES:



NOMBRE: VILLAS BLANCAS CÓDIGO: SUC-API-PPR 7
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 61418.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 15355.
Número de viviendas: 111.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 29.7.1999.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: SAN BENITO CÓDIGO: SUC-API-PPR 11
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 38345.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 9586.
Número de viviendas: 69.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 30.3.2004.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: LAS MELGAREJAS CÓDIGO: SUC-API-PP LAS MELGAREJAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

Superficie Total ámbito (m²): 82143.

Sup. Sistemas Generales (m²): 3882.

Edificabilidad (m²t): 32885 .

Número de viviendas: 214.

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 19.10.2007 y publicado en el BOP núm. 29 de 5.2.2008.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



NOMBRE: TIERRA BLANCA CÓDIGO: SUC-API-PP 4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial.

Superficie Total ámbito (m²): 70913.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 10265.

Número de viviendas: 98.

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 16/03/1989 y publicado en el BOP núm. 104 de 8.5.1989 y con modificación aprobada definitivamente el 23.12.1991 y publicado en el BOP núm. 65 de 20.3.1992

Otras determinaciones: 1. Se autoriza el uso residencial en las parcelas de uso determinado social-comercial de carácter privativo.

OBSERVACIONES:



NOMBRE: FUENBLANCA CÓDIGO: SUC-API-PP FUENBLANCA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 78020.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 4254
Número de viviendas: 40
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 23.5.1973 y publicado en el BOP núm. 144 de 25.6.1973.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: ITÁLICA CÓDIGO: SUC-API-PP I ITÁLICA
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Industrial
Superficie Total ámbito (m²): 16958.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 8961.
Número de viviendas: 0
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 6.9.2000 y publicado en el BOP núm. 289 de 15.12.2000.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: MALPESA CÓDIGO: SUC-API-PP1.1
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Industrial
Superficie Total ámbito (m²): 47743.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 25127.
Número de viviendas:
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 2.11.1999 y publicado en el BOP núm. 28 de 4.2.2000
Otras determinaciones: Se autoriza la sustitución del uso dotacional previsto por cualquier otro uso dotacional, previo informe justificativo.
OBSERVACIONES:



NOMBRE: LOS LLANOS CÓDIGO: SUC-API-PP I 2
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Industrial
Superficie Total ámbito (m²): 431512.
Sup. Sistemas Generales (m²): 19156.
Edificabilidad (m²t): 253752.
Número de viviendas: 0.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 6.9.2000 y publicado en el BOP de 15.12.2000 y con modificación aprobada definitivamente el 30.9.2003 y publicado en el BOP núm. 233 de 6.10.2004.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: SECTOR SUR «RUTA DE LA PLATA» CÓDIGO: SUC-API-PP1 4 I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Industrial

Superficie Total ámbito (m²): 431026.

Sup. Sistemas Generales (m²):

Edificabilidad (m²t): 267236.

Número de viviendas: 0.

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 30.3.2004 y publicado en el BOP núm. 117 de 22.5.2004 y BOP núm. 121 el 27.5.2004. Reformado por Documento de Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente el 30.7.2007, publicado en el BOP núm. 260, de fecha 9.11.2007.

Otras determinaciones: Se autoriza la sustitución del uso dotacional previsto por cualquier otro uso dotacional, previo informe justificativo.

OBSERVACIONES:



NOMBRE: LA ALONDRA O PAGO DEL ÁGUILA CÓDIGO: SUC-API-LA ALONDRA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

Superficie Total ámbito (m²): 79897.

Sup. Sistemas Generales (m²): 0.

Edificabilidad (m²t): 5.

Número de viviendas: 45.

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 2.7.1973 y publicado en el BOP núm. 173 de 1.8.1973.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED C CÓDIGO: SUNC-API-UE C
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 9800.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 4750.
Número de viviendas: 29.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Estudio de detalle aprobado definitivamente el 28.3.2007 y publicado en el BOP núm. 108 de 12.5.2007.
Otras determinaciones:
1. Se amplía su delimitación por el oeste incluyendo el Camino del Pozo para garantizar su ejecución.
2. Se excluye de la Unidad de ejecución una parcela considerada como Suelo Urbano Consolidado.
3. Se modifica la ordenación de una de las manzanas resultantes del Estudio de Detalle aprobado, según se indica en los planos de ordenación pormenorizada.



NOMBRE: AVENIDA DEL JUNQUILLO CÓDIGO: SUO-API-PP AVDA DEL JUNQUILLO
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 12600.
Sup. Sistemas Generales (m²): 2250.
Edificabilidad (m²t): 4400.
Número de viviendas: 34.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 24.1.2008 y publicado en el BOP núm. 116 de 21.5.2008.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: JARDÍN DE ALÁ CÓDIGO: SUO-API-PP I 3
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO
Uso global: Industrial
Superficie Total ámbito (m²): 490853.
Sup. Sistemas Generales (m²): 48008.
Edificabilidad (m²t): 299100.
Número de viviendas: 0.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 17.2.2007 y publicado en el BOP núm. 77 de 3.4.2007.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: PPR 6 CÓDIGO: SUO-API-PPR 6
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANIZABLE ORDENADO
Uso global: Residencial
Superficie Total ámbito (m²): 45798.
Sup. Sistemas Generales (m²):
Edificabilidad (m²t): 12124.
Número de viviendas: 37.
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:
OTRAS DETERMINACIONES:
Planeamiento de aplicación: Plan Parcial aprobado definitivamente el 26.9.2008 y publicada la Aprobación Inicial en el BOP núm. 60 de 14.3.2007.
Otras determinaciones:
OBSERVACIONES:



NOMBRE: CENTRO HISTÓRICO CÓDIGO: SUC-01
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial
USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:
Comercio
Oficinas
Hotelero
Alojamiento comunitario
Servicios
Restauración, hostelería
Industria
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:
Almacenes
Campamento

Recreativo
Agrícola, forestal o pecuario
Ventas
Gasolinera
Minería
Generación de energías renovables
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN
ORDENANZAS:
ORDENANZA: Centro histórico
Densidad (Viv./1.000 m²s): 25.
Sup. mínima viv (m²tc): 80.
Ocupación máxima (%): Condiciones higiénicas.
Altura máxima: 2 Plantas + Torreón.
Otras determinaciones:



NOMBRE: CRECIMIENTO CONSOLIDADO CÓDIGO: SUC-02
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
Uso global: Residencial.
USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:
Comercio
Oficinas
Hotelero
Alojamiento comunitario
Servicios
Restauración, hostelería
Recreativo
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:
Almacenes
Campamento

Agrícola, forestal o pecuario
Ventas
Gasolinera
Minería
Generación de energías renovables
Industria
CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN
ORDENANZA:
ORDENANZAS: Actuaciones unitarias.
Densidad (Viv./1.000M²s): 25.
Sup. mínima viv (M²tc): 80.
Ocupación máxima (%): 80
Altura máxima: 2 Plantas + Torreón.
Otras determinaciones:



NOMBRE: ACTUACIONES UNITARIAS CÓDIGO: SUC-03
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
 Uso global: Residencial
 USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:
 Comercio
 Oficinas
 Hotelero
 Alojamiento comunitario
 Servicios
 Restauración, hostelería
 Recreativo
 USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:
 Industria
 Almacenes
 Campamento

Agrícola, forestal o pecuario
 Ventas
 Gasolinera
 Minería
 Generación de energías renovables
 CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Crecimiento consolidado	Abierta plurifamiliar
Densidad (Viv./1.000M ² s)	25	35
Sup. mínima viv (M ² tc)	80	60
Ocupación máxima (%)	80	70
Altura máxima	2 Plantas + Torreón	3 Plantas

Otras determinaciones:



NOMBRE: ED B CÓDIGO: SUNC-ED B-ED B
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta (m²) 4.826
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Área de Intervención:
 Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie Edificable Total m²: 3.100.
 APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Aprovechamiento Objetivo: 3.100.
 Aprovechamiento Medio: 0,6424.
 Área de Reparto: AR-SUNC-ED-B
 Coeficiente de sector: 1.
 VIVIENDA
 Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 TOTAL número de viviendas: 12.
 USO E INTENSIDAD
 USOS Y TIPOLOGÍAS: UR-CIUDAD JARDÍN
 Edificabilidad (m²t): 3.100.
 OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:
 DOTACIONES (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo)

Espacios Libres: 520.
 Dotaciones:
 DESARROLLO:
 Sistema de Actuación Compensación.
 Figura de Planeamiento Estudio de Detalle.
 Iniciativa de Planeamiento Privada.
 PROGRAMACIÓN
 Cuatrienio 1
 Prioridad Alta
 ÁMBITO:
 OBJETIVOS:
 1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento residencial y terciario de Salteras.
 DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:
 En relación con el viario:
 1. Se permite la apertura de viales interiores.
 En relación con los espacios libres y las dotaciones:
 En relación con los usos:
 1. La altura máxima será PB+1
 OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:
 OBSERVACIONES:



NOMBRE: ED F CÓDIGO: SUNC-ED F
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta (m²): 4.810
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
Área de Intervención
Uso global: RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total m²t: 2.900.
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
Aprovechamiento Objetivo: 2.900.
Aprovechamiento Medio: 0,6029.
Área de Reparto: AR-SUNC-ED-F
Coeficiente de sector: 1.
VIVIENDA
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
Viviendas no sometidas a régimen de protección: 36.
TOTAL número de viviendas: 36.
USO E INTENSIDAD
USOS Y TIPOLOGÍAS: UR-ABIERTA PLURIFAMILIAR
Edificabilidad (m²t): 2.900.
DOTACIONES (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo)
Espacios Libres
Dotaciones
DESARROLLO:

Sistema de Actuación Compensación.
Figura de Planeamiento Estudio de Detalle.
Iniciativa de Planeamiento Privada.
PROGRAMACIÓN
Cuatrienio 1.
Prioridad Alta.
ÁMBITO:
OBJETIVOS:
1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento residencial y terciario de Salteras.
2. Consolidación del límite sur del núcleo de Salteras.
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:
En relación con el viario:
1. La vía representada en el plano de «Determinaciones estructurales de los núcleos» tiene carácter vinculante
En relación con los espacios libres y las dotaciones:
En relación con los usos:
1. La altura máxima será PB+2
2. Se permitirán todo tipo de actividades terciarias, excepto grandes superficies comerciales.
OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL ÁREA:
El ámbito deberá ejecutar las obras de urbanización necesarias para su conexión con el resto del suelo urbano.
OBSERVACIONES:



NOMBRE: MALPESA RESIDENCIAL CÓDIGO: SUS-S-1
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Uso global: RESIDENCIAL
 ORDENACIÓN
 Superficie bruta: 48.370
 Superficie Edificable Total m²: 21.182.
 APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Aprovechamiento Objetivo: 15.358.
 Aprovechamiento Medio: 0,3175.
 Área de Reparto: AR-SUS-S-1.
 Coeficiente de sector: 1.
 VIVIENDA
 TOTAL número de viviendas: 145.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 67.
 Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 78.
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Área de Intervención
 USO E INTENSIDAD
 USOS Y TIPOLOGÍAS : Edificabilidad (m²t)
 USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE: 7.062
 USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA: 8.320
 USR-TERCIARIO COMERCIAL: 5.800
 DOTACIONES LOCALES
 Esp. LibresDotaciones (Superficie destinada a dotaciones m²
 de suelo): 1835.884.
 DESARROLLO:
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.
 PROGRAMACIÓN

Cuatrenio: 1.
 Prioridad: Alta.
 ÁMBITO:
 OBJETIVOS:
 1. Cambio de calificación de industrial a residencial.
 2. Creación de nuevo acceso al sector de «Las Melgarejas».
 DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:
 En relación con el viario:
 1. La vía representada en el plano de «Determinaciones estructurales de los núcleos» tiene carácter vinculante.
 En relación con los espacios libres y las dotaciones:
 1. Se localizarán franjas verdes en el contacto con la A-8077 y en la margen este del viario principal.
 2. Las dotaciones se localizarán agrupadas, evitando su dispersión y junto a espacios libres.
 En relación con los usos:
 1. La altura máxima será PB+2+A
 2. La edificación destinada al uso terciario se dispondrá en el límite oeste del sector sirviendo de transición del uso industrial del polígono industrial Malpesa y el uso residencial del sector
 3. Se permiten todo tipo de actividades terciarias.
 OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:
 El sector debe ejecutar la glorieta prevista sobre la A-8077
 OBSERVACIONES:
 No han existido nunca instalaciones industriales, al tratarse de una previsión del planeamiento no desarrollada.
 CARGAS URBANÍSTICAS DEL ART. 113 j DE LA LOUA:
 1. Abono de 648.200 euros para la adquisición ejecución de los sistemas generales y locales y/o para otros fines propios del patrimonio municipal del suelo.



NOMBRE: SALTERAS 2 CÓDIGO: SUS-S-2
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Uso global: RESIDENCIAL
 ORDENACIÓN
 Superficie bruta: 23.813.
 Superficie Edificable Total m²: 10.814.
 APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Aprovechamiento Objetivo: 8.802.
 Aprovechamiento Medio: 0,3062.
 Área de Reparto: AR-SUS-S-2.
 Coeficiente de sector: 1.
 VIVIENDA TOTAL número de viviendas: 71.
 Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 25.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 46.
 SG ADSCRITOS EN EL SECTOR (m²)
 Sistema General de equipamiento docente «Antonio Rodríguez Almodóvar» SGEQ-1.A: 4500.
 Sistema General viario «Camino del Junquillo» SGV-1: 430
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Área de Intervención
 USO E INTENSIDAD
 USOS Y TIPOLOGÍAS Edificabilidad (m²t)
 USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE: 6.269
 USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA: 2.875
 USR-TERCIARIO COMERCIAL: 1.670
 DOTACIONES LOCALES
 Esp. Libres: 4.320
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 1.441
 DESARROLLO:
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.
 PROGRAMACIÓN
 Cuatrienio: 1.
 Prioridad: Alta.
 ÁMBITO:
 OBJETIVOS:
 1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento residencial y terciario de Salteras.
 DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:
 En relación con el viario:
 1. La vía representada en el plano de «Determinaciones estructurales de los núcleos» tiene carácter vinculante.
 En relación con los espacios libres y las dotaciones:
 1. Las dotaciones se localizarán agrupadas, evitando su dispersión.
 2. Se localizará un paseo de 12 m mínimo en el vial en Ronda
 3. Los espacios libres se localizarán centrados para dar servicio a todo el sector junto a los equipamientos.
 En relación con los usos
 1. La altura máxima será PB+2+A
 2. Se permitirán todo tipo de actividades terciarias, excepto grandes superficies comerciales.
 OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:
 OBSERVACIONES:
 CARGAS URBANÍSTICAS DEL ART. 113 j DE LA LOUA:
 1. Abono de 481.600 euros para la adquisición ejecución de los sistemas generales y locales y/o para otros fines propios del patrimonio municipal del suelo.



NOMBRE: SALTERAS 3 CÓDIGO: SUS-S-3
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Uso global: RESIDENCIAL
 ORDENACIÓN
 Superficie bruta: 87.900.
 Superficie Edificable Total m²: 36.391.
 APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Aprovechamiento Objetivo: 28.961.
 Aprovechamiento Medio: 0,3134.
 Área de Reparto: AR-SUS-S-3.
 Coeficiente de sector: 1.
 VIVIENDA TOTAL número de viviendas: 264.
 Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 92.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 172.
 SG ADSCRITOS EN EL SECTOR (m²)
 Sistema General de equipamiento docente «Antonio Rodríguez Almodóvar» SGEQ-1.B: 4500
 SG INCLUIDOS EN EL SECTOR (m²)
 Sistema General de espacios libres SGEL-1: 6185
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Área de Intervención
 USO E INTENSIDAD
 USOS Y TIPOLOGÍAS Edificabilidad (m²t)
 USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE 23.140
 USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA 10.614
 USR-TERCIARIO COMERCIAL 2.637
 DOTACIONES LOCALES
 Esp. Libres: 13.000
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 10.000
 DESARROLLO:
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio: 1.

Prioridad: Alta.

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento residencial y terciario de Salteras.
2. Consolidación del límite sur del núcleo de Salteras.
3. Nueva ubicación del recinto ferial.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

1. Las vías representadas en el plano «Determinaciones estructurales de los núcleos» tienen carácter vinculante.
2. El vial en Ronda tendrá un carril por sentido, más una línea de aparcamiento, una acera de 3 m de ancho mínimo y un paseo con carril bici de 12 m mínimo.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Las dotaciones se localizarán agrupadas, evitando su dispersión.
2. Se localizará un paseo de 12 m mínimo en el vial en Ronda
3. Los espacios libres se localizarán preferentemente centrados, anexas al nuevo recinto ferial, para dar servicio a todo el sector.
4. Se deberá reservar una superficie adicional de suelo para SIPS de 1.500 m² con destino a sedes de asociaciones

En relación con los usos:

1. La altura máxima será PB+2+A
2. Se permitirán todo tipo de actividades terciarias, excepto grandes superficies comerciales.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

OBSERVACIONES:

CARGAS URBANÍSTICAS DEL ART. 113 j DE LA LOUA:

1. Abono de 1.817.200 euros para la adquisición ejecución de los sistemas generales y locales y/o para otros fines propios del patrimonio municipal del suelo.



NOMBRE: SALTERAS 4

CÓDIGO: SUS-S-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO

Uso global: RESIDENCIAL

ORDENACIÓN

Superficie bruta: 56.437.

Superficie Edificable Total m²: 18.998.

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo: 16.613.

Aprovechamiento Medio: 0,2944.

Área de Reparto: AR-SUS-S-4.

Coeficiente de sector: 1.

VIVIENDA TOTAL número de viviendas: 87.

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 30.

Viviendas no sometidas a régimen de protección: 57.

SG INCLUIDOS EN EL SECTOR (m²)

Ampliación del cementerio SGEQ-2: 2517.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención

USO E INTENSIDAD

USOS Y TIPOLOGÍAS

Edificabilidad (m²t)

USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE

7.979

USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA

3.407

USR-TERCIARIO COMERCIAL

7.612

DOTACIONE LOCALES

Esp. Libres: 5.651

Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 7.120

DESARROLLO:

Sistema de Actuación: Compensación.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio: 1.

Prioridad: Alta.

ÁMBITO:

OBJETIVOS:

1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento residencial y terciario de Salteras.
2. Activación y reequipamiento comercial del este de Salteras

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:

1. El viario representado en el plano de «Determinaciones estructurales de los núcleos» tiene carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Se localizarán espacios libres en el entorno inmediato del Cementerio, de conformidad con lo indicado en las NNSS, que se recoge en el plano de «Determinaciones estructurales de los núcleos».
2. Las dotaciones se localizarán agrupadas junto a los espacios libres.

En relación con los usos:

1. La altura máxima será PB+2+A
2. Se permitirán todo tipo de actividades terciarias, incluyendo grandes superficies comerciales

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

El sector deberá abonar la tercera parte de la glorieta que le da acceso, situada en la A-8077; y la vía de servicio ya ejecutada.

OBSERVACIONES:

CARGAS URBANÍSTICAS DEL ART. 113 j DE LA LOUA:

1. Abono de 292.600 euros para la adquisición ejecución de los sistemas generales y locales y/o para otros fines propios del patrimonio municipal del suelo.



NOMBRE: SALTERAS 5 CÓDIGO: SUS-S-5
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Uso global: RESIDENCIAL
 ORDENACIÓN
 Superficie bruta: 113.345.
 Superficie Edificable Total m²t: 54.840.
 APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Aprovechamiento Objetivo: 32.942.
 Aprovechamiento Medio: 0,2906.
 Área de Reparto: AR-SUS-S-5.
 Coeficiente de sector: 1
 VIVIENDA TOTAL número de viviendas: 340.
 Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 272.
 Viviendas no sometidas a régimen de protección: 68.
 SG INCLUIDOS EN EL SECTOR (m²)
 Sistema General de espacios libres SGEL-2: 9066.
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Área de Intervención
 USO E INTENSIDAD
 USOS Y TIPOLOGÍAS Edificabilidad (m²t)
 USR-DOTACIONAL PRIVADO 4.337
 USR-RESIDENCIAL MIXTA LIBRE 10.201
 USR-RESIDENCIAL MIXTA PROTEGIDA 31.283
 USR-TERCIARIO 2.204
 USR-TERCIARIO HOTELERO 6.815
 DOTACIONES LOCALES
 Esp. Libres: 12.082
 Dotaciones (Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 9.041
 DESARROLLO:
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.
 PROGRAMACIÓN
 Cuatrienio: 1.
 Prioridad: Alta.
 ÁMBITO:
 El límite Norte del Sector coincidirá con el límite de la Protección de la Cornisa.

OBJETIVOS:

1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento residencial y terciario de Salteras.
2. Puesta en valor de la cornisa.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

En relación con el viario:
 1. Las vías representadas en el Plano de estructura del núcleo urbano tiene carácter vinculante.

En relación con los espacios libres y las dotaciones:

1. Creación de un cinturón verde y un SGEL en el límite del sector y cornisa que da continuidad a los espacios libres de los sectores colindantes.
2. La localización de las dotaciones es vinculante.

En relación con los usos:

1. La altura máxima será de PB+2 en el uso residencial y de PB+1+A en los usos terciarios.
2. Se permite todo tipo de actividades terciarias, excepto grandes superficies comerciales.
3. Los usos terciarios exclusivos, como el geriátrico y el hotelero, se localizarán en las zonas colindantes con los espacios libres.

OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:

OBSERVACIONES:

1. El sector linda por el norte con el suelo no urbanizable, especialmente protegido por el planeamiento urbanístico, de protección de cornisa

CARGAS URBANÍSTICAS DEL ART. 113 j DE LA LOUA:

1. Urbanización de los SSGG espacios libres interiores.
2. Abono de 1.481.200 euros para la adquisición ejecución de los sistemas generales y locales y/o para otros fines propios del patrimonio municipal del suelo.



NOMBRE: SECTOR NORTE «RUTA DE LA PLATA»2 CÓDIGO: SUS-LL-1
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL
 Clase de Suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO
 Uso global: INDUSTRIAL
 ORDENACIÓN
 Superficie bruta: 180.404.
 Superficie Edificable Total m²t: 99.222.
 APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN
 Aprovechamiento Objetivo: 99.222.
 Aprovechamiento Medio: 0,5500.
 Área de Reparto: AR-SUS-LL-1.
 Coeficiente de sector: 1.
 VIVIENDA TOTAL número de viviendas: 0.
 Viviendas sometidas a algún régimen de protección:
 Viviendas no sometidas a régimen de protección:
 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO
 Área de Intervención
 USO E INTENSIDAD
 USOS Y TIPOLOGÍAS Edificabilidad (m²t)
 USI-INDUSTRIALDOTACIONES LOCALES 99.222
 Esp. Libres: 22.551
 Dotaciones(Superficie destinada a dotaciones m² de suelo): 7.216.
 DESARROLLO:
 Sistema de Actuación: Cooperación.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.
 PROGRAMACIÓN.
 Cuatrienio: 1.
 Prioridad: Alta.
 ÁMBITO:
 OBJETIVOS:
 1. Mantenimiento de suelos clasificados por las NNSS para el crecimiento industrial de Salteras.
 DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:
 En relación con el viario:
 1. Las vías representadas en el Plano de estructura del núcleo urbano tiene carácter vinculante.
 En relación con los espacios libres y las dotaciones:
 1. Las dotaciones se localizarán agrupadas, evitando su dispersión.
 2. Se localizará un espacio libre junto a la CN-IV en la zona de cautela de la carretera.
 3. Los espacios libres se localizarán en los viales principales, a modo de bulevar o en sus márgenes.
 En relación con los usos:
 1. La altura máxima será de PB+2.
 2. Se permite todo tipo de actividades terciarias.
 OBRAS EXTERIORES ADSCRITAS AL SECTOR:
 OBSERVACIONES:
 CARGAS URBANÍSTICAS DEL ART. 113 j DE LA LOUA:

