



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 4)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 17 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de octubre de 2009, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla).

98

Número formado por cuatro fascículos

Martes, 19 de enero de 2010

Año XXXII

Número 11 (2 de 4)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 17 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de octubre de 2009, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla).

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, esta Delegación hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 23 de octubre de 2009, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 1 de diciembre de 2009, y con el número de registro 3.893, 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 Écija (Sevilla).

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 23 de octubre de 2009, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación aplicable.

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de un instrumento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio adaptándose al nuevo marco jurídico derivado de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de Incidencia Territorial, de fecha 14 de diciembre de 2007, en el que se concluye que el modelo territorial

planteado es contrario a los principios y objetivos de sostenibilidad establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, por lo que dada la incidencia territorial negativa del Plan General, se han de introducir las modificaciones oportunas al objeto de que guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afectan y las previsiones de las Administraciones Públicas.

Tras este informe, el Ayuntamiento de Écija procedió a la reconsideración de la ordenación urbanística propuesta por el Plan General aprobado inicialmente.

b) La Agencia Andaluza del Agua (D.G. de Dominio Público Hidráulico, Servicio de Planificación Hidrológica) emite en fecha 14 de julio de 2009 informe al proyecto manifestando una serie de observaciones al mismo, y un informe complementario, con fecha 14 de octubre de 2009, en el que se manifiesta que se han cumplimentado adecuadamente los requerimientos del informe anterior, aportándose el estudio de inundabilidad de los arroyos Cuesta Blanca, Trillo y Loma Camaparena que justifica adecuadamente el cumplimiento de las prescripciones técnicas de la Agencia Andaluza del Agua.

c) La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental efectuó, con fecha 5 de febrero de 2009, una serie de observaciones negativas, que el Plan General aprobado provisionalmente el 23 de julio de 2009 ha dado cumplimiento.

d) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura ha informado el proyecto con fecha 19 de octubre de 2009, manifestando que se han solucionado las demandas manifestadas en un informe anterior.

e) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado, con fecha 15 de abril de 2009, el proyecto aprobado provisionalmente en relación con las carreteras afectadas (A-364, A-351, A-388, A-453 y A-8203), especificando ciertas consideraciones que deben incorporarse a las determinaciones del Plan.

f) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado con fecha 11 de mayo de 2009 el proyecto aprobado provisionalmente, manifestando que los promotores, en aplicación del Real Decreto 1.955/2000, deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro y que se especifica en el informe.

g) El Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas «Plan Écija» manifiesta, en su informe de fecha 18 de mayo de 2009, una serie de puntualizaciones que habrán de tenerse en cuenta a la hora de redactar futuros proyectos de desarrollo, así como la ampliación de las instalaciones existentes (ETAP y depósitos) previstas en el programa de actuaciones convenido con la Consejería de Medio Ambiente y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla.

h) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 2 de junio de 2009, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informa favorablemente, a los efectos ambientales, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, cuyas determinaciones se consideran ambientalmente viables siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la propia Declaración.

La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 31 de agosto de 2009, ha ratificado la vigencia de la Declaración emitida para el documento aprobado provisionalmente el 23 de julio de 2009, ya que el proyecto mantiene la estructura de ordenación urbanística que fue objeto de la Declaración de Impacto Ambiental, introduciendo básicamente solo elementos que han sido objeto de informes sectoriales de las diferentes administraciones con competencias sectoriales.

i) La Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes informa favorablemente, en fecha 14 de julio de 2009, la reducción de la zona de no edificación en la carretera A-388 de Écija a Herrera, correspondiente al sector urbanizable ordenado SUO-1, variando gradualmente la distancia desde la línea de no edificación al borde exterior de la calzada, fijando una distancia de 30 metros en el P.K. 0+500 para finalizar con una distancia de 50 metros en el P.K. 1+00.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.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.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Écija para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal el 23 de julio de 2009, se adecua, en líneas generales, a las exigencias establecidas en el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, es necesario efectuar las siguientes consideraciones que deben tenerse en cuenta para su aprobación definitiva:

a) El Plan General establece una programación para la gestión de la ejecución de sus previsiones en dos fases: una primera de ocho años de duración y otra de cuatro años, por lo que la programación total propuesta alcanza una duración de doce años.

Respecto a esta determinación hay que señalar que el artículo 8, en su apartado 1, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, especifica que los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Completa esta regulación el artículo 10.3 de esta Ley al señalar que los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, ..., así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

En este contexto, la Norma 45, «Modelo de ciudad», del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que como señala el artículo 10.3 de la Ley 7/2002 tiene carácter vinculante para la definición de la programación del presente Plan Ge-

neral, especifica, en su apartado cuarto, que serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan las limitaciones de crecimiento que se señalan en un ámbito temporal de ocho años.

En esta Norma, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, con independencia de fijar determinadas limitaciones al crecimiento propuesto por los Planes Generales, delimita temporalmente el concepto del medio plazo (artículo 8.1 de la Ley 7/2002) estableciéndolo en ocho años.

El Plan General de Écija, si bien cumple las limitaciones de crecimiento establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para los primeros ocho años de su programación, se extralimita en sus posibilidades de ordenación al prever una segunda fase de cuatro años para la gestión de sus previsiones de crecimiento al superar el límite del medio plazo.

b) El Plan General no justifica que los terrenos clasificados como suelo no urbanizable con la categoría de «Hábitat Rural Diseminado» reúnan las condiciones exigidas por el art. 46.1.g) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, limitándose el proyecto a enunciar el objetivo de mantener sus características tradicionales edificatorias y de uso. A la vista de ello, se pone de manifiesto las siguientes consideraciones:

- El Plan no justifica el origen y características de la zona conocida como «Isla del Vicario» y delimitada en la cartografía del suelo no urbanizable a escala 1:20.000

- Las normas urbanísticas establecen la posibilidad de redactar un Plan Especial con el objetivo de proteger, conservar y mejorar el hábitat y posibilitar ejecutar las dotaciones y equipamientos para la población residente. En este contexto, la ordenación estructural del Plan General posibilita, en principio, la construcción de viviendas unifamiliares con una parcela mínima de 5.000 m², permitiéndose, asimismo, las ampliaciones y reformas de las edificaciones existentes y las obras necesarias para la mejora de las dotaciones y servicios.

c) El Plan General debe establecer la reserva de edificabilidad para vivienda protegida para todas las áreas o sectores de uso residencial, tal como exige el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Consecuentemente, esta exigencia debe aplicarse también al sector urbanizable residencial SUS-22 que, aunque proviene del Plan General vigente, no cuenta aún con la ordenación detallada al no haberse aprobado definitivamente el correspondiente Plan Parcial.

d) El sector de suelo urbano no consolidado delimitado en el núcleo de Villanueva del Rey, que se identifica como área de planeamiento incorporado y que se corresponde con la UE-2 de un Plan Especial de Reforma Interior aprobado en su momento, debe incluirse en alguna área de reparto, determinando su correspondiente aprovechamiento medio, tal como exige el artículo 58.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Finalmente, existen determinadas deficiencias en el Plan General de orden menor y de fácil corrección y que se derivan bien de preceptos legales de aplicación directa, o bien de errores materiales advertidos en el documento:

- El Plan General debe identificar expresamente los ámbitos de planeamiento incorporados del Plan General vigente, integrando en sus determinaciones la ordenación detallada de los mismos.

- La ordenación pormenorizada de los equipamientos forma parte de las determinaciones del planeamiento general, por lo que la modificación de los usos pormenorizados asignados por el Plan General deberá llevarse a cabo mediante

la correspondiente innovación del mismo. Consecuentemente, debe modificarse el artículo 11.1.83 de las Normas Urbanísticas que no consideran modificación del Plan General la sustitución de un equipamiento por otro o por espacios libres.

- Existen errores en la asignación de determinados sistemas general a sus correspondientes áreas de reparto.

- El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Écija ha suscrito un anexo a la memoria del Plan General en el que se pone de manifiesto la existencia de unos errores materiales advertidos en el cómputo de los espacios calificados como sistema general de espacios libres, habiéndose omitido los terrenos ocupados por el antiguo cauce del río Genil que aparece identificado en los planos de la ordenación completa como SG-131, así como la parcela colindante al noreste identificada como SG-133.

Por otra parte, en el cómputo global de los sistemas generales también se han omitido los adscritos al área de reparto AR-8 (SG-24, 25, 26, 27 y 28).

La corrección de los errores materiales advertidos conlleva un incremento del estándar del sistema general de espacios libres

Quinto. En base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho anterior, procede la aprobación definitiva de forma parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de referencia, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, e introduciendo en sus determinaciones las especificaciones derivadas de los informes sectoriales que constan en el expediente.

En este sentido, se suspende la aprobación definitiva de las siguientes determinaciones:

a) Las relativas al suelo urbanizable sectorizado programado para la segunda fase, por exceder la programación de los procesos de ocupación y utilización del suelo previsible del medio plazo, tal como exige el artículo 8.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en consonancia con las previsiones de crecimiento señalada por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que tienen carácter vinculante para la programación de los Planes Generales, en aplicación de lo establecido por el artículo 10.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Las relativas al suelo urbanizable sectorizado residencial SUS-22, para que el Ayuntamiento proceda a establecer la reserva de edificabilidad para vivienda protegida dando cumplimiento a la exigencia del artículo 10.1.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo, asimismo, proceder al cálculo del correspondiente aprovechamiento medio del área de reparto que constituye.

c) Las relativas al sector de suelo urbano no consolidado delimitado en el núcleo de Villanueva del Rey, que se identifica como área de planeamiento incorporado y que se corresponde con la UE-2 de un Plan Especial de Reforma Interior aprobado en su momento, para que el Ayuntamiento se proceda a incluirlo en un área de reparto determinando su correspondiente aprovechamiento medio, tal como exige el artículo 58.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

d) Las relativas a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable con la categoría de «Habitat Rural Diseminado», para que el Ayuntamiento justifique adecuadamente que reúnen las condiciones exigidas por el artículo 46.1.g) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A los efectos de subsanar las deficiencias señaladas en las determinaciones del Plan General, el Ayuntamiento de Écija redactará un documento complementario. Este documento, una vez aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, deberá remitirse a esta Comisión Provincial para su aprobación definitiva.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el art. Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla), aprobado provisionalmente en sesión plenaria de fecha 23 de julio de 2009, tal como establece el artículo 33.2.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en los fundamentos de derecho cuarto y quinto de esta Resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley.

Asimismo, contra los contenidos de la presente Resolución que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones previas

Artículo 1.1.1. Concepto.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija establece, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal.

2. El contenido del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija se desarrollará con arreglo a los principios de

máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización de Écija en el Sistema de Ciudades de Andalucía, según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, por su población y dinámica, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos y por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

3. A los efectos de las determinaciones que son propias de este instrumento de planeamiento, así como de las ulteriores innovaciones al mismo cuando subsista esta clasificación, el Municipio de Écija tiene la condición de Municipio de Relevancia Territorial, a tenor de lo previsto en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios en los que concurre dicha circunstancia.

Artículo 1.1.2. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Écija, con el contenido y el alcance atribuidos por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), a las normas y directrices del vigente Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, así como con la restante legislación emanada de la Junta de Andalucía, y con la legislación sectorial de aplicación.

2. Es el resultado de la revisión, con adaptación preceptiva a la LOUA, del anterior documento de planeamiento general, al que sustituye plenamente, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor de éste, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Urbanística.

3. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad del su territorio 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, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades de desarrollo urbano a medio plazo.

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 y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c) Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para articular urbanísticamente las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

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

e) Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

f) Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g) Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

4. 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 recoge la LOUA. 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, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

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.

5. En el marco del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, el objetivo del plan general es el de conseguir la integración del término municipal y sus núcleos urbanos en el sistema estructural y funcional definido para la Comunidad Autónoma. Por ello, el PGOU adopta las determinaciones necesarias para adaptar la estructura urbanística del municipio al proyecto territorial general en relación con los referentes básicos del modelo andaluz: el Sistema de Ciudades, el Esquema Básico de Articulación Regional y los Dominios y Unidades Territoriales.

Artículo 1.1.3. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Écija, sin perjuicio de la participación de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central y Autonómica corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Excmo. Ayuntamiento de Écija para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 1.1.4. Vigencia y efectos del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entra en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de la forma prevista en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones, y las suspensiones que, de conformidad con la legislación aplicable, se acordaren por las Administraciones competentes, mientras no se apruebe revisión que lo sustituya.

3. El presente Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al Término Municipal de Écija, al precedente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Écija, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de transitoriedad previstos expresamente en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

4. Queda sustituido el planeamiento y las Ordenanzas Municipales en los términos previstos en las Disposiciones Adicionales, Transitorias y Derogatoria de las presentes Normas.

5. La entrada en vigor del Plan le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

6. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

Artículo 1.1.5. Innovaciones del PGOU.

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.

Artículo 1.1.6. Revisión del PGOU.

1. Se entiende por Revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.

2. En todo caso, el Ayuntamiento de Écija podrá verificar la oportunidad de proceder a la revisión del presente Plan, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que implique modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa la presente Revisión.

b) La revisión del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la aprobación o revisión de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o legislación andaluza de rango superior.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

c) Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

d) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

Artículo 1.1.7. Modificaciones del PGOU.

1. Se considera como modificación de elementos del Plan aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en esta normativa y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan, 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 impliquen reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos o de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

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 de la LOUA, para el desarrollo o alteración 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) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en esta Normativa

j) Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación, revisión, o modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, Artístico.

k) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3. La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, en virtud de lo prevenido en los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA.

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación definitiva será competencia de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en virtud de lo prevenido en los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA.

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, que se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 36,37 y 38 de la LOUA, y requerirán el informe favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Artículo 1.1.8. Documentación del PGOU: contenido y valor 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 General, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En el 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 General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, 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. Prevalcen 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, 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. 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, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido complementa y perfecciona por motivos de escala y 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 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, expresa, además de los contenidos básicos del plano anterior, la ordenación pormenorizada de cada uno de los nú-

cleos 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 y 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 no 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 plano de Infraestructuras Básicas. Este plano contiene los esquemas generales propuestos para las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas y energía eléctrica en baja tensión. Su contenido tiene carácter de ordenación pormenorizada y no vinculante.

h) El plano de Afecciones Territoriales. Este plano señala las distintas afecciones sobre el dominio del suelo y la posibilidad de edificar o realizar transformaciones sobre éste derivadas de las legislaciones sectoriales. Su contenido tiene carácter estructural o pormenorizado, normativo o directivo, en función de las servidumbres o limitaciones impuestas por la legislación de que se trate.

El resto de la documentación del Plan General (Memoria de Información y Diagnóstico) tiene carácter informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.1.9. Interpretación del PGOU.

1. La interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Écija en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

Así, en caso de contradicción entre las determinaciones prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural,

a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en Suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible a escala 1/2.000. En el supuesto de no-coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad y/o aprovechamiento urbanístico definido en la ficha de características correspondiente.

La corrección permitida máxima por parte de los instrumentos de desarrollo y gestión de las superficies de los ámbitos de planeamiento en base a mediciones reales se limitará a un porcentaje máximo del cinco por ciento (5%) sobre la superficie recogida en las fichas del PGOU con el fin de garantizar la justa equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

5. El Excmo. Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la 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 cuestiones 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 1.1.10. Determinaciones de la ordenación estructural del Plan General.

Forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística las siguientes determinaciones:

1. La clasificación del suelo.

2. Las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. Los sistemas generales, que están constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

4. Los sistemas generales de incidencia o interés supra-municipal.

5. Los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

6. Las determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado que incluyen los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

7. La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable.

8. Las determinaciones de protección establecidas para el casco histórico y para los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

9. La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

10. Los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, red de aparcamientos y red de tráfico.

CAPÍTULO SEGUNDO

Programación y prioridad secuencial de la Ordenación Urbanística

Artículo 1.2.1. Prioridad secuencial de la ordenación urbanística.

1. Con arreglo a los criterios de ordenación de racionalidad y sostenibilidad establecidos en el presente Plan General, y habida cuenta de la sectorización efectuada, se establecen dos fases para las diferentes áreas o sectores delimitados.

a) Una Primera Fase, de ocho años, tiempo que determina el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para establecer los límites de crecimiento (Norma 45 del POT).
b) Una Segunda Fase de cuatro años.

En el ámbito temporal de la Primera Fase se establecen plazos inferiores para determinadas actuaciones en el desarrollo de las áreas o sectores.

Ello no obstará para que, posteriormente, la organización temporal referida al ámbito se concrete en cada caso dentro de cada fase por medio del instrumento de planeamiento de desarrollo o, en su caso, mediante la delimitación de la respectiva Unidad de Ejecución.

2. Sin perjuicio de lo anterior, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Plan de Sectorización que se desarrolle en base a las determinaciones de este Plan General o sus posteriores innovaciones, especificará los plazos para su ordenación detallada, si ésta no quedare por él establecida, así como los relativos a la ejecución y edificación del Sector.

3. La ausencia de previsión de plazos facultará la presentación de la iniciativa de los propietarios de los terrenos incluidos en áreas o sectores ya delimitados, así como la de los terceros que, en su condición de aspirantes o agentes urbanizadores, pudiesen concurrir de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística y en las presentes Normas.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. Régimen urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del Suelo y de la propiedad se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

a) Clasificación del Suelo, estableciendo su régimen general.

b) Calificación del Suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.

Artículo 2.1.2. Clasificación del Suelo.

La clasificación del Suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, se distinguen las siguientes clases de Suelo que se exponen a continuación.

Cada clase de Suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo Suelo se obtenga con cargo a otra clase de suelo, está sujeto, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de Suelo a que se adscribe su obtención.

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables. El ámbito espacial de las mencionadas clases de suelo se delimita en los planos de ordenación.

Artículo 2.1.3. Suelo no urbanizable (SNU).

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo 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 PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar y ordenar específicamente.

f) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

g) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. El suelo clasificado como No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

3. Asimismo, se encuentran en situación de Suelo No Urbanizable todos aquellos terrenos urbanizables previstos en el Plan hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.

1. Es aquél destinado a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

2. Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 46 de la LOUA, el Plan General determina las siguientes categorías para el Suelo no urbanizable:

I. Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.

II. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.

III. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística.

IV. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

V. Suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural.

3. La delimitación general del Suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de «Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales», y su régimen jurídico se recoge en el Título Tercero sobre Régimen del Suelo no urbanizable de esta Normativa.

Artículo 2.1.4. Suelo urbano (SU).

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento del municipio a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que reúnen las condiciones establecidas en los artículos 45 de la LOUA, los correspondientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento, o las reunirán por la ejecución de éste. Se delimita en los planos y se regula específicamente en el Título Cuarto sobre Régimen del Suelo urbano de esta Normativa.

El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano Consolidado (SUC), integrado por los terrenos que estén urbanizados o tengan la condición de solar y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

b) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), que comprende los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por:

a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas o unos u otros no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b. Precisar la urbanización existente la renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

c. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Artículo 2.1.5. Suelo urbanizable (SUB).

Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo y procedimiento que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide conforme a lo permitido por el artículo 47 de la LOUA en tres categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado (SUO), integrado por los terrenos que forman los sectores para los que se establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

b) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), que comprende aquellos terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), que comprende aquellos terrenos que, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo, pueden constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el desarrollo urbanístico a largo plazo.

El Suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de «Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales» y

se regula en el Título sobre el Régimen del Suelo urbanizable de esta Normativa.

Artículo 2.1.6. Suelo de Sistemas Generales (SG).

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos. Esta adscripción, en algunos casos, es a los solos efectos de su valoración y obtención.

El señalamiento del Suelo de sistemas generales figura en el plano de «Estructura General y Orgánica del Territorio: Usos globales».

Artículo 2.1.7. 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 2.1.8. Principios generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. Las facultades urbanísticas del Derecho de Propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o en el planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del planeamiento vinculan los terrenos, construcciones, instalaciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del Derecho de la Propiedad.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, la ordenación de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones derivados del presente Plan General no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar esta regulación la delimitación del contenido normal del Derecho de Propiedad. Los afectados, no obstante, en virtud de lo dispuesto en el Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

3. El Plan, para lograr los intereses generales, conforme a la legislación sectorial y urbanística, y por remisión a ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando su utilización, urbanización, edificación y el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. En los suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado y 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 costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y en los términos establecidos en la LOUA, en el presente PGOU y en el planeamiento que los desarrolle. En todo caso, este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

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.

4. El régimen de derechos o deberes sobre urbanización y edificación de terrenos se aplicará a los no propietarios que asuman la gestión como Agentes Urbanizadores en el Sistema de Compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de Sistemas.

Artículo 2.1.9. Régimen del Subsuelo.

1. La cesión obligatoria de terrenos destinados a usos públicos conlleva la cesión del subsuelo a él vinculado.

2. El presente PGOU no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privados, 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 privados, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

3. 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.

4. 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.

5. Se habilita, siempre que no afecte a la funcionalidad del destino de la superficie, el subsuelo de espacios libres, plazas, parques, jardines y viales se destine a aparcamientos. Cuando éstos sean de titularidad privada será necesario operar la desafectación del subsuelo conforme lo dispuesto en la legislación aplicable.

6. Cualquier otro uso del subsuelo distinto del que soporte el suelo deberá estar expresamente previsto en la ordenación urbanística o, en caso contrario, habilitarse mediante la innovación del planeamiento, según las reglas del artículo 36 de la LOUA.

7. Cuando el instrumento de planeamiento urbanístico destine superficies superpuestas en la rasante y el subsuelo o el vuelo, albergando usos de naturaleza de dominio público y otros de titularidad privada, se procederá a constituir complejos inmobiliarios en el que las superficies superpuestas tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Todo ello previa la desafectación, y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

Artículo 2.1.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la 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: 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 en 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, con 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 General 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 SEGUNDO

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 2.2.1. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la 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 2.1.10 anterior, incluyen: 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 2.1.9 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 obtenga 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 artículo 2.1.9 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. 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 2.1.10 y 2.2.1 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

2. A los efectos de la materialización del aprovechamiento contenido 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:

a) 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.

i. El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé 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.

ii. El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación, 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.

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

Artículo 2.2.3. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la 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 2.1.10 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 2.1.10 anterior, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las licencias y 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 Excmo. 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. 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 Excmo. 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) El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.1.9. anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.2.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado No incluido en Unidades de Ejecución

1. 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 2.1.10 y 2.2.3 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 por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

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

3. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o por 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 suficiente:

a) 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.

i. El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé 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.

ii. El compromiso de no ocupación ni utilización 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.

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

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

Artículo 2.2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado 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 2.1.10 anterior incluyen:

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

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afec-

tados y en la forma y condiciones determinadas 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 el 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 2.1.10 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 para la ordenación urbanística a dotaciones 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 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 2.1.10 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.2.6. 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 estas 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, ése 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 2.1.10 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 por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.1.10 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.1.10 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 por este Plan General o 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 por ciento (10%) 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 excesos 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 trasla-

ción 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 2.2.7. Condición de Solar.

A los efectos de este Plan General, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes, así como 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 suficientes 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 los núcleos urbanos, y que sea considerado como necesario por el Excmo. Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 2.2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la 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 2.1.9 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 determinadas 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 el 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 2.1.10 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 para la ordenación urbanística a dotaciones 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 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 art. y en el artículo 2.1.10 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.2.9. 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 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 2.1.10 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 por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.1.10 y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.1.10 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 por este Plan General o 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 por ciento (10%) 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 excesos 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 traslación 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 2.2.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la 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 2.1.10 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 determinadas 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 el 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 Ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.1.10 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 2.1.10 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.2.11. 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 estas 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 2.2.12. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado

1. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.1.10 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 Excmo. 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 Urbano No Sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.1.10 anterior.

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

Artículo 2.2.13. 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 estas 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 2.2.14. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de la 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 2.1.10 anterior 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 2.2.15. 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 precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.2.13.1.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 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 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 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 podrán 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 estas 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 e 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 por ciento (10%) 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 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 e instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de No Urbanizable.

Estarán obligadas 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 por ciento (10%) del importe 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 estarán exentos de la prestación compensatoria en Suelo No Urbanizable.

CAPITULO TERCERO

Alteraciones debidas al desarrollo y ejecución del PGOU

Artículo 2.3.1. Norma de carácter general.

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

Artículo 2.3.2. Cambios derivados de la entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio que conlleven la delimitación de nuevos Suelos No Urbanizables de Especial Protección.

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 2.3.3. 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 no adscrito a categoría de protección alguna.

Teniendo en cuenta que el PGOU establece una zonificación dentro del Suelo No Urbanizable no protegido, deberá tramitarse la correspondiente innovación en la que se determine

dentro de qué zona concreta se incluye el ámbito, con el fin de determinar el régimen de usos aplicable al mismo.

Artículo 2.3.4. 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 2.3.5. 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 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 Sectorizado a los correspondientes al Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 2.3.6. 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.

Artículo 2.3.7. Tramitación de eventuales modificaciones del Suelo No Urbanizable.

1. Las áreas de Suelo No Urbanizable por Categorías, previstas por este Plan, sólo podrán sufrir variaciones mediante expedientes, bien de Modificación, bien de Revisión del presente documento de planeamiento general municipal.

2. Si existieran modificaciones importantes del territorio sometido a alguno de los tipos de protección, o ya directamente, cambios sustanciales que afecten directamente a la clasificación y calificación del suelo del modelo territorial elegido por este Plan, las modificaciones se deberán tratar como Revisión de Planeamiento, si superan una superficie del 50% del suelo clasificado actualmente como Suelo Urbanizable.

3. En ningún caso podrá alterarse la delimitación de los espacios clasificados por este Plan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en sus categorías de Planificación Territorial, aunque éstos hubieran sufrido cambios provocados por su evolución natural.

CAPÍTULO CUARTO

El aprovechamiento urbanístico

Artículo 2.4.1. Áreas de Reparto.

1. Son ámbitos territoriales de Suelo No Consolidado o Urbanizable, de características homogéneas, para determinar el Aprovechamiento Medio a efectos de distribuir los beneficios y

cargas derivados del planeamiento y fijar el Aprovechamiento Urbanístico de referencia para establecer el Aprovechamiento Subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo, así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que, por ministerio de la Ley, pertenecen al Excmo. Ayuntamiento.

2. La determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto se realiza en las Normas en los Suelos Urbanos No Consolidado y Urbanizable.

Artículo 2.4.2. Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Aprovechamiento Objetivo o Real es la superficie edificable, en metros cuadrados, que permite el planeamiento en un terreno, conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos. En las Áreas de Reparto se expresa de forma homogeneizada o ponderada y contabiliza en Unidades de Aprovechamiento Urbanístico referidos a metros cuadrados de edificabilidad del uso y tipología característica.

2. Aprovechamiento Medio es la superficie edificable del uso y tipología edificatoria característicos del Área de Reparto correspondiente por cada metro cuadrado de suelo en dicha área, homogeneizados usos y tipología por referencia a las características de cada Área, a través de coeficientes de ponderación que expresan variaciones relativas. Se fija por el Plan en cada Área de Reparto, no pudiendo ser modificado por otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento Subjetivo es la superficie edificable, en metros cuadrados, del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado incluidos en Áreas de Reparto, se corresponde con el Aprovechamiento Urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. El Aprovechamiento Subjetivo de los propietarios de Suelo Urbano Consolidado coincide con el Aprovechamiento Urbanístico Objetivo, salvo si la parcela se califica de uso y dominio públicos.

4. Para concretar y determinar las Unidades de Aprovechamiento Urbanístico se establecen coeficientes de homogeneización de uso y tipología, así como de urbanización y localización.

5. El Aprovechamiento Medio de cada Sector se calcula distribuyendo la edificabilidad total del mismo entre las distintas tipologías definidas, debidamente homogeneizadas y cuantificadas en las tablas correspondientes de la Memoria de Ordenación. Esta distribución de edificabilidades sirve para obtener el cálculo del Aprovechamiento Medio, pudiendo los Planes Parciales modificar el porcentaje de las edificabilidades asignadas a las tipologías de Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar en un máximo del diez por ciento, considerándose en estos casos que no resulta afectado el Aprovechamiento Medio de cálculo. En ningún caso podrán alterarse los porcentajes de las edificabilidades asignadas a las Viviendas Protegidas.

Artículo 2.4.3. Efectividad y legitimidad del Aprovechamiento.

1. Las facultades que confiere el planeamiento a la propiedad del suelo se condicionan en su efectividad y ejercicio al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento.

2. Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento de las cesiones gratuitas de terrenos y Aprovechamiento al municipio, según se establece en cada Unidad de Ejecución, con arreglo al planeamiento y, en su caso, las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos, si son superiores.

c) La ejecución conforme al planeamiento de la urbanización correspondiente a la Unidad de Ejecución o parcela.

d) La sujeción del uso de los predios al previsto por el planeamiento.

Artículo 2.4.4. El Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos del Municipio de Écija se inscribirán:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellas a cuyo favor figure la citada carga.

TÍTULO TERCERO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN Y POLÍTICA EN MATERIA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 3.1.1. 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 de 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 de suelo y de la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.1.2. 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 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) Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

h) 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 protección 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 3.1.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado de Suelo y de 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:

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.

d) El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y Terrenos sin Urbanizar.

e) La instrumentación de mecanismos que habilitan la intervención del agente urbanizador en el seno de los sistemas de actuación.

f) La facultad de sustituir motivadamente el sistema de actuación en tanto dicho sistema no haya quedado establecido.

g) La delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

h) La constitución de derechos de superficie.

CAPÍTULO SEGUNDO

El Patrimonio Municipal de Suelo

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.2.1. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Excmo. Ayuntamiento procederá, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan, a la constitución de su 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 de desarrollo.

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 3.2.2. Naturaleza.

1. De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio independiente y separado a todos los efectos del restante patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Écija, quedando vinculado a los destinos previstos en la legislación urbanística vigente y a las normas contenidas en el presente PGOU.

2. A tal efecto, el Municipio de Écija anotará en el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo cuantas operaciones se realicen sobre los bienes y recursos integrados en el mismo.

Artículo 3.2.3. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Excmo. 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.

2. Los terrenos reservados a efectos de su posible incorporación al Patrimonio Municipal, de conformidad con lo previsto en estas Normas, se incluirán en un Registro Complementario al anterior.

Artículo 3.2.4. 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 Excmo. Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan General para la ejecución del planeamiento.

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

4. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 69 de la LOUA y concordantes de la legislación estatal vigente en la materia.

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

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

7. 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 3.1.2 anterior.

Artículo 3.2.5. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio, en los términos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. 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 las plusvalías generadas por la actividad urbanística, 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, en los casos previstos en la legislación urbanística.

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.

a) Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Excmo. 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 que se regulan más adelante.

b) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos y, entre éstos, los que sean objeto de permuta en la forma prevista en la legislación de aplicación.

c) Los cedidos al Municipio por particulares o Administraciones públicas con objeto de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, o vinculados o condicionados a un uso que sea compatible con los destinos del Patrimonio Municipal de Suelo, o sea propio de los mismos.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de convenio urbanístico, salvo las aportaciones que tengan por objeto la imputación de gastos de urbanización, en cuyo caso quedarán afectos a la satisfacción de dicha finalidad.

Artículo 3.2.6. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. De conformidad con lo dispuesto en el Capítulo II, Título V del Texto Refundido de la Ley de Suelo, y en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, a lo siguiente:

a) El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Excmo. Ayuntamiento, éste 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.

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 órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualquiera 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 Excmo. 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 por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del suelo.

Artículo 3.2.7. Disposiciones 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 del régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinan 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 3.2.8. Reservas Municipales de Terrenos.

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

2. En ejecución del presente Plan General, el Excmo. 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 Excmo. 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 de delimitación de las Unidades de Ejecución, previsto en el artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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 a favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración del 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 3.2.9. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de Reserva para el Patrimonio Público de Suelo.

Para la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo se estará a lo dispuesto en el art. 75 de la LOUA, con las modificaciones introducidas en el art. 24 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Artículo 3.2.10. Derecho de Superficie.

1. El Excmo. 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.

3. El plazo del Derecho de Superficie concedido por el Excmo. Ayuntamiento no podrá exceder del legalmente previsto. Su extinción, por el transcurso del plazo, implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará la extinción de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Artículo 3.2.11. 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 condición de solares, o se incluyen también de los terrenos con edificación en construcción, ruinosos o disconformes 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 controlar o regular procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre los 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 3.2.12. Procedimiento para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de las áreas a las 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 aquélla contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 3.2.13. 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 80 a 84 de la LOUA.

Artículo 3.2.14. Expropiación.

1. El Excmo. Ayuntamiento aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad cuando concorra alguno de los supuestos previstos en el artículo 160 de la LOUA.

2. Igualmente, aplicará la expropiación, además de en los supuestos legalmente previstos, en los regulados en estas Normas, y se aplicará lo dispuesto en el artículo 161 de la LOUA:

a) Para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo en los supuestos previstos en el presente Capítulo.

b) Para la obtención de suelos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de Protección Pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en los términos que determina la legislación urbanística aplicable.

3. El Excmo. Ayuntamiento podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios.

Artículo 3.2.15. Régimen de Venta Forzosa.

1. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, conforme a lo prevenido en el artículo

150 de la LOUA, serán adjudicados mediante concurso, cuya convocatoria o Pliego de Condiciones incluirá las determinaciones siguientes:

a) Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b) Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar.

c) Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

2. No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del Concurso para su adjudicación.

3. El adjudicatario del Concurso tendrá el carácter de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de la adjudicación, corresponderá al Excmo. Ayuntamiento, que la destinará a inversiones en materia de urbanismo y vivienda.

CAPÍTULO TERCERO

La calificación de viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 3.3.1. Criterios Generales.

1. La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la necesidad de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de al menos, el 30% del aprovechamiento objetivo del suelo residencial. Al mismo tiempo, fija en el máximo permitido, 10% del aprovechamiento del suelo ya urbanizado, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística. Estas medidas se ven reforzadas por la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que, mediante la modificación de algunos aspectos de la LOUA, ha ampliado a todos los municipios y a todos los crecimientos urbanísticos con viviendas la obligación de reservar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas. Asimismo, la Ley 1/2006, de modificación de las anteriores, en cada área o sector con uso residencial las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y establece que el PGOU podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología, no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El PGOU deberá prever su compensación en el resto de áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad y estableciendo que, con el objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

2. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos fijados en el artículo 3.1.2 anterior sobre Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación, el presente Plan General 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.

3. 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.

4. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y el 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 3.3.2. 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.

Sección 2.^a La calificación de viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

Artículo 3.3.3. 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 Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada y el Suelo Urbanizable Sectorizado el porcentaje y/o número absoluto de las viviendas y 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 3.3.4. 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 determina para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y para el Suelo Urbanizable Ordenado la cantidad, edificabilidad y ubicación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

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 3.3.5. La Calificación de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, 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.

2. Los Planes de Sectorización aplicarán las determinaciones previstas en el apartado 1. B) a) del artículo 10 de la LOUA. La localización de reservas de terrenos a los que hace

referencia el artículo 10.1.A)b) de la LOUA será exigible en los supuestos y forma establecidos en el art. 23 de la misma a todos los nuevos sectores que se delimiten en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en los artículos 3.3.3 y 3.3.4 anteriores, en función del nivel de ordenación que establezcan.

Artículo 3.3.6. La Calificación de Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales 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. Definirán la concreta ubicación de estos terrenos, que quedarán sujetos a dicha calificación. La expresa localización por parte del planeamiento que contenga la ordenación detallada de los suelos sobre el que deba implantarse la vivienda protegida, significará la indefinida calificación de los terrenos a dicho uso, salvo que se produzca la innovación de la ordenación urbanística.

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.

3. Las localizaciones reservadas para vivienda protegida en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle no serán en ningún caso residuales, sino que ocuparán las posiciones más favorables de accesibilidad a la red vial principal, dotaciones de equipamiento y transporte público.

4. En los sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos de inicio y terminación de estas viviendas.

5. En los ámbitos considerados por este Plan cuyo planeamiento de desarrollo haya sido aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, serán de aplicación las previsiones que, sobre vivienda protegida, contenga el instrumento de desarrollo aprobado.

6. La localización de reservas de terrenos con destino a vivienda protegida a las que hace referencia el art. 10.1.A) b) de la LOUA será de aplicación a los planes parciales de ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en el planeamiento general vigente, estuviera adaptado o no a la Ley 7/2002, si su aprobación se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.

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 3.3.7. 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 en 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 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 sí 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 de suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 3.3.8. 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 Urbano No Consolidado, del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas o precalificadas por el mismo, sujetas a algún Régimen de Protección Pública, sin determinación de tipo o clase.

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 sometidas 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 sometidas 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 3.3.9. De la aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología para las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública en los 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 3.3.10. 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 éstas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para el cálculo de 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 3.3.7 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 lo constituyan.

Sección 5ª. Medidas de control del cumplimiento de la Calificación de Suelo para Viviendas sujetas a algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.3.11. 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 3.3.12. 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 los 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 los 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. Se deberán contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros públicos o de interés social.

d) Según lo recogido en el art. 36.2.c)2.ª, toda modificación que exima de la obligatoriedad de reservar suelos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

2. El Excmo. 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 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 Excmo. Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 3.3.13. 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 de plazo señalado anteriormente, el Excmo. Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 3.3.14. 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 Excmo. Ayuntamiento podrá delimitar y 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 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 Suelo Urbanizable Sectorizado, el Excmo. Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de las 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 Excmo. 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 establecidos en los artículos 80 a 84 de la LOUA.

Artículo 3.3.15. Urbanización de reservas de suelo. Decreto 11/2008.

1. Con la entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero, de procedimientos para poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se establecen procedimientos para agilizar la obtención de este tipo de suelo posibilitando el desarrollo de las previsiones de vivienda establecidas. Según se regula en el

citado Decreto 11/2008, se podrá utilizar un procedimiento de urgencia para urbanizar reservas de suelo público (tanto urbano como urbanizable) con destino a vivienda protegida.

2. Cuando estas reservas se realicen sobre suelos no urbanizables, se exigirá la revisión parcial de los planes generales, proceso que podrá completarse en un tiempo no superior a seis meses.

3. Además de acortar los plazos, el procedimiento también refuerza las medidas para que los terrenos reservados cuenten con los correspondientes equipamientos y dotaciones. En este sentido, la Administración podrá sacar a concurso público su urbanización valorando, entre otros criterios, la calidad del proyecto, la cantidad de viviendas protegidas previstas y los plazos de ejecución, poniendo así en marcha la figura del Agente Urbanizador, prevista en el Pacto.

CAPÍTULO CUARTO

El Registro Municipal de Solares, Edificaciones Ruinosas y Terrenos sin Urbanizar

Artículo 3.4.1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y Terrenos sin Urbanizar.

1. El Excmo. Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y Terrenos sin Urbanizar 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.

2. 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 el Conjunto Histórico Artístico.

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.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Écija acordará la aplicación del Régimen de Venta Forzosa, cuando no opte por la expropiación, en los supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos, que se llevará a cabo mediante su inclusión en este Registro, que se regirá por lo dispuesto en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

2. El Excmo. Ayuntamiento de Écija remitirá al Registro de la Propiedad certificación literal de las resoluciones administrativas por las que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motiven la inclusión de las fincas en el Registro Municipal de Solares, Edificaciones Ruinosas y Terrenos sin Urbanizar, con aplicación del Régimen de Venta Forzosa, para la práctica de nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 3.4.2. Constitución de Derecho de Superficie.

1. El Municipio de Écija, de conformidad con lo dispuesto en las normas del Derecho Civil, el Capítulo III del Título V del

Texto Refundido de la Ley de Suelo, y 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrá constituir derechos de superficie en bienes de su propiedad, integrantes o no del Patrimonio Municipal del Suelo, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

3. La adjudicación y cesión del derecho de superficie habrá de acogerse a lo dispuesto en los pliegos que rijan el correspondiente concurso, conforme a las leyes generales de aplicación.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 4.1.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Écija será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el PGOU o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructura urbanas básicas. Este conjunto de elementos, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Los sistemas pueden ser:

- a) Servicios.
- b) Sistemas locales.
- c) Sistemas generales.

Artículo 4.1.2. Condiciones de Uso y Edificación.

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

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. Si la edificación o instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b) La edificabilidad será la que en cada caso marque el presente Plan.

CAPÍTULO SEGUNDO

Servicios

Artículo 4.2.1. Definición.

A los efectos del presente PGOU, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de pla-

neamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a) Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos y aparcamientos y garajes.

b) Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c) Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en este Plan y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas ciudad.

Artículo 4.2.2. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 4.2.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 4.2.4. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

CAPÍTULO TERCERO

Sistemas locales y sistemas generales

Sección Primera. Disposiciones Comunes

Artículo 4.3.1. Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Écija.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 4.3.2. 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 4.3.3. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública. Excepcionalmente, cuando así se especifique en las fichas de condiciones urbanísticas, podrán ser de titularidad y gestión privada y uso público.

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

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Écija o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

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

Artículo 4.3.4. Valoración de los Suelos Destinados a Sistemas.

1. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en actuaciones asistemáticas en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentren situados.

2. La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en suelo urbano a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto del suelo urbano.

3. Cuando los suelos destinados a Sistemas señalados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valoración será el resultado de referir a su superficie el 90% de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

4. La valoración de los suelos destinados a sistemas Generales en suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el 50% ó el 90% del aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto en que se encuentren, según se obtengan o no por el procedimiento de expropiación respectivamente.

5. La valoración de los suelos destinados a Sistemas en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

Sección Segunda. Sistemas Locales

Artículo 4.3.5. Elementos de los Sistemas Locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 4.3.6. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Écija o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a) En actuaciones sistemáticas, a la aprobación del proyecto de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- b) En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

Sección Tercera. Sistemas Generales

Artículo 4.3.7. Definición de Sistemas Generales y sus clases.

1. La red de Sistemas Generales del municipio de Écija será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones de destino dotacional público, así señalados por el presente PGOU 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. Los Sistemas Generales pueden ser, en función de los objetivos del Plan General:

- 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 4.3.8. 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 determine el presente Plan General.

3. Los terrenos afectados por Sistemas Generales que, a la entrada en vigor del presente Plan General, 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 establecido 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 a la Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.3.9. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los Sistemas Generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a) Sistemas Generales de Interés Supramunicipal.
- b) Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.3.10. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, 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 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 4.3.11. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquéllos 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 alguno de los núcleos urbanos.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Excmo. Ayuntamiento, mediante los instrumentos previstos en 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 4.3.12. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General no establece Clasificación del Suelo para los Sistemas Generales, excepto cuando explícitamente pudiera indicar lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

Como establece el art. 44 de la LOUA, se incluye la totalidad del suelo del municipio en las siguientes clases de suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable. No obstante, los terrenos destinados a sistemas generales que, por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular, pueden ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 4.3.13. 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. La ejecución de los Sistemas Generales se realizará mediante Proyectos de Obras.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal 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.

5. Los Sistemas Generales previstos por el presente PGOU en el Suelo No Urbanizable tendrán carácter permanente, por lo que no será necesaria la prestación de garantía establecida en el artículo 52 de la LOUA, encaminada a garantizar las labores de restitución de los terrenos.

Artículo 4.3.14. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. El PGOU programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, a excepción de que se señalasen como de Titularidad privada en las fichas de condiciones urbanísticas.

2. La obtención de los suelos urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

3. La obtención de los suelos urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en unidades de ejecución y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

4. La obtención de los suelos no urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, y las demás formas previstas en la legislación vigente.

CAPÍTULO CUARTO

Regulación de las distintas clases de sistemas generales

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 4.4.1. El 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.

Artículo 4.4.2. El Subsistema de Carreteras y Otras Vías Territoriales.

1. El Subsistema de Carreteras y otras vías territoriales está compuesto por los elementos y tramos viarios que forman parte de las redes supramunicipales de carreteras y garantizan 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 4.4.3. El 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 forman parte de la red que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de los 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 4.4.4. El Subsistema Ferroviario.

1. El Subsistema Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que están al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como medio 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, en el R.D. 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, y en las disposiciones que dicte el titular del Ministerio de Fomento en desarrollo de este último.

3. Donde se superpongan las zonas de dominio público y las de protección, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la configuración de la zona de dominio público sobre la de protección.

4. Donde, por ser muy amplia la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de la zona de dominio público, la citada zona se hará coincidir con el borde exterior de la referida zona.

5. Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la vía ferroviaria general o desde las vías desviadas, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la vía ferroviaria.

6. Zona de dominio público. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

7. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a sesenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

8. Límite de edificación. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación que se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima a la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 4.4.5. El 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) Zonas Verdes.
- b) Parques Urbanos y Parque Fluvial.
- c) Áreas de Ocio.

Artículo 4.4.6. 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 y, en general, acondicionados para la estancia y el paseo.

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 quioscos 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, golosinas, 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 4.4.7. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos y Parque Fluvial

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos y Parque Fluvial 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.

2. En los Parques Suburbanos y Parque Fluvial 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 quioscos con uso de bar o cafetería, 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, golosinas, 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 instalaciones directamente vinculadas y al servicio de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre, 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.

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

Artículo 4.4.8. 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, como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas o expositivas.

2. En las Áreas de Ocio se permitirán, además de las instalaciones no edificadas que le sean propias, construcciones para usos comerciales, de hospedaje, de espectáculos y salas de reunión y similares, hasta una superficie edificada máxima de mil quinientos (1.500) metros cuadrados por cada diez mil (10.000) metros cuadrados del Área de Ocio, con una altura métrica máxima de edificación de doce (12) metros.

3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer instalaciones de 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 4.4.9. 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 4.4.10. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 2 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.

2. Una vez obtenidos y ejecutados los tramos del trazado alternativo de vías pecuarias previstos en este Plan General, quedarán afectados a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

Artículo 4.4.11. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la desafectación, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada Red de Vías Pecuarias.

2. Las actuaciones administrativas relativas a la desafectación, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Hasta tanto no se produzcan las desafectaciones, modificaciones o sustituciones previstas en el presente Plan General, los terrenos de las Vías Pecuarias afectadas se regularán conforme a lo indicado en el apartado anterior.

5. Las características detalladas relativas a la anchura, al trazado, a la superficie o a otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que en cada caso determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

Sección 4.ª Sistema General de Equipamientos

Artículo 4.4.12. 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.

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 4.4.13. 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 por ciento (15%) de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.4.14. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema 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.

La pérdida de un equipamiento, esté situado o no en un edificio de uso exclusivo de equipamientos, requerirá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 36 de la LOUA; es decir, al establecimiento de medidas compensatorias que garanticen el mantenimiento de la proporcionalidad existente en el municipio entre usos dotacionales y lucrativos, y se deberá tramitar la correspondiente innovación del Plan General que requerirá previo a su aprobación el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

5. En cualquier caso, la supresión de un uso de equipamiento para implantar otro deberá contar, en su caso, con el informe de la Consejería competente por razón de la materia, en cumplimiento de lo establecido en el art. 36.2.a)2ª.

Artículo 4.4.15. 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 la 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 4.4.16. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Equipamientos 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 Equipamientos del presente Plan General está integrado 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 4.4.17. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General, el Excmo. Ayuntamiento de Écija, 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 4.3.13 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. De esta forma, se establece como necesaria la formulación de un Plan Especial de estas características en cada uno de los núcleos de población. A fin de solventar las actuales carencias de depuración, la ejecución de estas infraestructuras, así como la de los colectores necesarios, unificación de los puntos de vertido y prolongación hasta estación depuradora resulta urgente. A estos efectos, se priorizará a nivel municipal la ejecución y unificación de los colectores necesarios, su conexión a la estación depuradora y su efectiva puesta en marcha.

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 empresas 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 le determine el presente Plan.

Artículo 4.4.18. 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 éstos 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 éstos 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 Excmo. 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 4.4.19. 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 de alta/media y media/media tensión, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Excmo. Ayuntamiento, sean éstos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas, contem-

pladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean éstos 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 o turístico.

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

5. En Suelo Urbano o Suelo Urbanizable 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 Excmo. Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones de este Sistema General.

8. El Excmo. 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 4.4.20. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General 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 o de obra civil, sean éstos 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 obra civil, sean éstos 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. Las infraestructuras e instalaciones de este Sistema General son compatibles espacialmente con los Sistemas Generales o Locales de Comunicaciones o de Espacios Libres.

4. A los efectos de su obtención, tendrán la consideración de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal, y su obtención se hará mediante expropiación.

CAPÍTULO QUINTO

Obtención de suelos para sistemas generales

Artículo 4.5.1. Formas de obtención de los Suelos para los 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 aquéllos, 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, sin resultar, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de 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 para 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 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, éste podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.5.2. 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 sí a Áreas de Reparto, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, se adscribirán a 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 Excmo. Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar dicha adscripción a los propietarios afectados.

ii. En el Sistema de Compensación, el Excmo. 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 a 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 Excmo. Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a), según el Sistema de Actuación que corresponda.

3. El Excmo. 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.

4. A los efectos previstos en las presentes Normas y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1 de La LOUA, el presente PGOU prevé la cuota de urbanización de sistemas generales que se imputa a cada una de las áreas o sectores delimitados, así como la carga que se impone a los mismos en concepto de prorrateo de las obras que vayan a servir a varias unidades de ejecución, en la proporción que le corresponde.

5. Una vez que sea delimitada la unidad de ejecución, entendiéndose que la misma coincide con la del área o sector en caso de ausencia de determinación expresa en contrario, el Excmo. Ayuntamiento de Écija podrá ejecutar los Sistemas Generales adscritos o incluidos en unidades de ejecución con carácter previo a la urbanización del mismo, por considerar que su ejecución redundará en un mejor desarrollo de ese u otros ámbitos del Municipio y que ello resulta necesario para la conexión, coherencia y continuidad de los servicios e infraestructuras previstos.

Artículo 4.5.3. 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 4.5.4. 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 a favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones sobre aquéllos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Excmo. 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 Excmo. Ayuntamiento.

CAPÍTULO SEXTO

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 4.6.1. Colaboración en la Ejecución del Sistema 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.

Artículo 4.6.2. 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.

Artículo 4.6.3. 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 éstas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.4.17 anterior que afectase al Sector o Unidad de Ejecución que hubiera costeadado 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 costeadado las obras tendrán 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 ejecución.

3. Se entenderán 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 la parte de su cuota 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:

a) 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.

b) 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.

c) 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 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 4.6.4. 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:

a) En el Sistema de Compensación, con aprobación del Proyecto de Reparcelación.

b) 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.

c) En el Sistema de Expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras 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 4.4.17 anterior, se actualizarán desde la fecha de la 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.

Artículo 4.6.5. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.4.17 del presente Título.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

Artículo 4.6.6. Los gastos de urbanización.

1. La inclusión en el proceso de urbanización y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a los propietarios, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes, según los conceptos relacionados en el art. 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. A estos efectos, cuando las obras de urbanización y ejecución beneficien de forma directa a diferentes áreas o sectores, los gastos generados serán distribuidos de forma proporcional entre los propietarios de los diferentes ámbitos o áreas beneficiados.

3. Los gastos incorporarán la parte proporcional que corresponda a las distintas áreas o sectores en la financiación

de los sistemas generales previstos, o el reforzamiento de los existentes, garantizando su funcionalidad. Corresponderá a las respectivas áreas o sectores, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 113.1. de la LOUA, la ejecución de las obras de urbanización de los Sistemas Generales que se localicen en el interior del área o sector.

4. Asimismo, se consideran como gastos de urbanización incluidos en el ámbito de actuación los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de los viarios físicamente limítrofes a dichos ámbitos, aunque no se encuentren grafiados dentro de los mismos.

Sección 2.ª Sistemas Generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 4.6.7. 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, Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderán a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución de 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 SÉPTIMO

Programación de los sistemas generales

Artículo 4.7.1. 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 4.7.2. 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 previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y de crecimiento previstas.

2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir con la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

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 QUINTO

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 5.1.1. Contenido y alcance.

1. El presente Título contiene las Normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y, en su defecto, el que se establezca en el presente Título y los siguientes, y especialmente en los Títulos IX, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento, y el XI, Normas Básicas de Edificación y Usos.

Artículo 5.1.2. Planimetría asociada a las disposiciones del presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

CAPÍTULO SEGUNDO

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

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

Artículo 5.2.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que, en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.2.2. Alcance de la determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina, para cada una de las zonas en las que se divide el Suelo Urbano 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 aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan General de Ordenación Urbanística determina, para cada zona, los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título XI, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación, de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 5.2.3. Alcance de la determinación de Densidad Máxima.

1. El presente Plan General determina, para cada una de las zonas en las que divide el Suelo Urbano Consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan General de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, mediante el señalamiento de la superficie útil mínima admisible para las viviendas.

b) En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, no podrán en ningún caso superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.2.4. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina, para cada una de las zonas en las que se divide el Suelo Urbano Consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan General de la siguiente forma:

a) En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo, mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 2.^a Ordenación Estructural de las Distintas Zonas

Artículo 5.2.5. Determinaciones de Ordenación Estructural de las distintas Zonas del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de Ordenación Estructural señaladas en la Sección anterior, se establecen para las distintas Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano.

CAPÍTULO TERCERO

Ordenación estructural 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 5.3.1. 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 5.3.2. Alcance de la determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan General determina, para cada uno de los Sectores, Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución delimitados 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 aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del Uso Global, el presente Plan General 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 XI, Normas Básicas 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 5.3.3. Alcance de la determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan General 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 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 5.3.4. Alcance de la determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan General determina, para cada uno de los Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución delimitados en el Suelo Urbano No Consolidado, la Edificabilidad Máxima que podría construirse en dichos ámbitos en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La Edificabilidad Máxima se determina por el presente Plan General mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Sección 2.ª Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución

Artículo 5.3.5. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado no 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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, configuran

la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado no 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 5.3.6. Alcance de la determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan General determina, para cada una de las zonas en las que se divide el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución, 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 aquél al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del Uso Global, el presente Plan General 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 XI, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos, de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente Capítulo.

Artículo 5.3.7. Alcance de la determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan General determina, para cada una de las zonas en la que divide el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución, 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 para cada una de las Ordenanzas de aplicación y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número máximo de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.3.8. Alcance de la determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan General determina, para cada una de las zonas en las que divide el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución, la Edificabilidad Máxima que podría construirse en dichos ámbitos en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La Edificabilidad Máxima se determina por el presente Plan General mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad máxima resultante de la aplicación de las determinaciones de este último, ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 3.ª Ordenación Estructural de las distintas Zonas y de los distintos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.3.9. Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado

Las Determinaciones de Ordenación Estructural señaladas en las Secciones anteriores se establecen en las fichas que se recogen en el Documento Anexo a estas Normas.

Sección 4.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.3.10. Delimitación de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

El Plan General delimita en Suelo Urbano No Consolidado las Áreas de Reparto que a continuación se relacionan:

- AR-11: Incluye el Sector SU-NC-02.
- AR-12: Incluye el Sector SU-NC-03.
- AR-13: Incluye el Sector SU-NC-04.
- AR-14: Incluye el Sector SU-NC-05.
- AR-15: Incluye el Sector SU-NC-06.
- AR-16: Incluye el Sector SU-NC-07.
- AR-17: Incluye el Sector SU-NC-08.
- AR-18: Incluye el Sector SU-NC-09.
- AR-19: Incluye el Sector SU-NC-10.
- AR-20: Incluye el Sector SU-NC-11.
- AR-21: Incluye el Sector SU-NC-12.
- AR-22: Incluye el Sector SU-NC-01.
- AR-23: Incluye el Sector SU-NC-13.
- AR-24: Incluye el Sector SU-NC-14.
- AR-25: Incluye el Sector SU-NC-15.
- AR-26: Incluye el Sector SU-NC-16.

Artículo 5.3.11. Cálculo del Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano No Consolidado.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto se ha obtenido dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total del Área de Reparto expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología y urbanización, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del Área de Reparto.

2. En aplicación de la regla anterior, se definen los siguientes Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado:

- AR-11: Aprovechamiento Medio = 0,41650004.
- AR-12: Aprovechamiento Medio = 0,52500000.
- AR-13: Aprovechamiento Medio = 0,45599989.
- AR-14: Aprovechamiento Medio = 1,16199971.
- AR-15: Aprovechamiento Medio = 0,45600062.
- AR-16: Aprovechamiento Medio = 1,13996984.
- AR-17: Aprovechamiento Medio = 1,39995111.
- AR-18: Aprovechamiento Medio = 1,40001480.
- AR-19: Aprovechamiento Medio = 0,52499121.
- AR-20: Aprovechamiento Medio = 0,45777875.
- AR-21: Aprovechamiento Medio = 0,31499955.
- AR-22: Aprovechamiento Medio = 0,52500016.
- AR-23: Aprovechamiento Medio = 0,42499978.
- AR-24: Aprovechamiento Medio = 1,39999100.
- AR-25: Aprovechamiento Medio = 0,51299924.
- AR-26: Aprovechamiento Medio = 0,51299984.

Artículo 5.3.12. Concreción del deber de destinar suelo para reservas de viviendas protegidas.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las Áreas de Reforma Interior que se delimitan en Suelo Urbano No Consolidado habrán de

reservar la siguiente proporción de edificabilidad para la construcción de viviendas protegidas:

Denominación	Superficie Total (m ²)	Edificabilidad Global (m ² /m ²)	Núm. Máx. Total Viviendas	Edificabilidad Vivienda Protegida (m ²)
SU-NC-02	24.986	0,35	50	2.623
SU-NC-04	19.587	0,40	59	2.350
SU-NC-05	14.183	1,00	85	4.964
SU-NC-06	52.780	0,40	158	6.333
SU-NC-07	6.434	1,00	39	1.930
SU-NC-13	23.547	0,25	28	0
SU-NC-15	10.636	0,45	37	1.435
SU-NC-16	12.684	0,45	44	1.712
Total Suelo Urbano No Consolidado Uso Residencial	146.837	0,5375	500	21.347

CAPÍTULO CUARTO

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 5.4.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable con Delimitación de Sectores las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del Uso Global.
2. La fijación de la Densidad Máxima.
3. El señalamiento de la Edificabilidad Máxima.
4. La delimitación de las Áreas de Reparto y la determinación del Aprovechamiento Medio.
5. La fijación de la reserva destinada a viviendas de protección pública.
6. La delimitación de los sistemas generales incluidos y adscritos a cada uno de los sectores, así como las previsiones de desarrollo de los mismos.
7. Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección, así como de los elementos o espacios que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como la normativa aplicable a los mismos.

Artículo 5.4.2. Alcance de la determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina, para cada uno de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable Ordenado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Uso Global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro del mismo.

2. A estos efectos, se considera como Uso Global, aquél 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 XI, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. La Ordenación Pormenorizada establecida por el presente Plan General para los Sectores de 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 de 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 5.4.3. Alcance de la determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina, para cada uno de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable Ordenado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La Edificabilidad Máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la Edificabilidad Máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 5.4.4. 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 General de Ordenación Urbanística delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable 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 y los Planes Parciales que desarrollen la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado, 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 5.4.5. Fichas de Determinaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las Determinaciones de Ordenación Estructural señaladas en la Sección anterior se establecen en las fichas que se recogen en el Documento Anexo a estas Normas.

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

Artículo 5.4.6. Delimitación de las Áreas de Reparto.

1. 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.

2. El Plan General delimita, en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, 10 Áreas de Reparto.

Artículo 5.4.7. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman el área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total del Área de Reparto, comprendiendo los Sistemas Generales incluidos y adscritos.

2. En aplicación de las reglas anteriores, se definen los siguientes aprovechamientos medios de cada Área de Reparto en Suelo Urbanizable con delimitación de sectores:

AR-1. Aprovechamiento Medio: 0,38873617

AR-2. Aprovechamiento Medio: 0,42179481

AR-3. Aprovechamiento Medio: 0,41383601

AR-4. Aprovechamiento Medio: 0,39006419

AR-5. Aprovechamiento Medio: 0,39842753

AR-6. Aprovechamiento Medio: 0,41807240

AR-7. Aprovechamiento Medio: 0,42627903

AR-8. Aprovechamiento Medio: 0,46576000

AR-9. Aprovechamiento Medio: 0,42000000

AR-10. Aprovechamiento Medio: 0,41917268

3. En base al artículo 60.c de la Ley 7/2002, la diferencia de aprovechamientos medios entre las distintas áreas de reparto son superiores al diez por ciento, debido a que tanto los usos previstos como sus propias características aconsejan un tratamiento diferenciado como se justifica en la Memoria de Ordenación del presente PGOU.

Artículo 5.4.8. Concreción del deber de destinar suelo para reservas de viviendas protegidas.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los Sectores que se delimitan en Suelo Urbanizable Sectorizado habrán de reservar la siguiente proporción de edificabilidad para la construcción de viviendas protegidas:

Denominación	Superficie Total (m ²)	Edificabilidad Global (m ² /m ²)	Edificabilidad Vivienda Protegida (m ²)
SUB-S-03	156.802	0,27	0
SUB-S-04	152.516	0,29	19.018
SUB-S-05	130.088	0,27	0
SUB-S-06	139.611	0,30	17.172
SUB-S-09	205.182	0,30	25.237
SUB-S-10	25.788	0,50	6.447
SUB-S-11	175.917	0,30	15.832
SUB-S-12	24.572	0,70	5.160
SUB-S-15	469.960	0,35	49.345
SUB-S-16	220.472	0,30	19.842
SUB-S-17	433.936	0,30	39.054
SUB-S-18	173.153	0,60	39.478
SUB-S-19	247.496	0,45	40.094
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL	2.555.493	0,3792	276.679

CAPÍTULO QUINTO

La Ordenación estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.5.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con el artículo 10.1.A.e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de la ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los Sistemas Generales.

Artículo 5.5.2. Alcance de la determinación de los Usos Incompatibles.

1. El presente Plan General determina, para cada una de las áreas en que divide el Suelo Urbanizable No Sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.

2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:

a) Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan General.

b) Incompatibles, según el Uso Global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 5.5.3. Alcance de la determinación de las Condiciones para proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan General establece, para cada una de las zonas en que divide el Suelo Urbanizable No Sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

a) Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.

b) Condiciones de agotamiento del Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.

c) Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan General para proceder a la sectorización.

d) Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización, y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de la ordenación municipal.

Artículo 5.5.4. Alcance de la determinación de los criterios de disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General establece, para cada una de las áreas en que divide el Suelo Urbanizable No Sectorizado, los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los Sistemas Generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los Sistemas Generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los Sistemas Generales pueden ser de los siguientes tipos:

a) Cuantitativos, por los que se establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de Sistemas Generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.

b) Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de Sistemas Generales previstos.

Sección 2.ª Condiciones para el desarrollo de la Ordenación Estructural de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.5.5. Fichas de determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de Ordenación Estructural señaladas en la Sección anterior se establecen en el documento Anexo a estas Normas.

CAPÍTULO SEXTO

La regulación estructural del Suelo No Urbanizable

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.6.1. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, configuran la Or-

denación Estructural del Suelo No Urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan General.

2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica, por la planificación territorial o por este Plan General.

3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Sección 2.ª Medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por este Plan General

Artículo 5.6.2. Ámbito de aplicación.

Las Normas contenidas en la presente Sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como No Urbanizable en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 5.6.3. Definición de Núcleo Urbano.

1. A los efectos del presente Plan General de Ordenación Urbanística, se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que generen objetivamente necesidad de servicios, equipamientos y todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan objetivamente alguna de las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

3. Se consideran que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e 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.

Artículo 5.6.4. Determinaciones para evitar la formación de Núcleos Urbanos no previstos en este Plan General.

1. Con carácter general, y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el Suelo No Urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos de población, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo realizar el Excmo. Ayuntamiento cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

a) Limitaciones a parcelaciones y segregaciones.

b) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

c) Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

3. Estas condiciones afectan a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, estén o no adscritos a un régimen especial de protección. Además, afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan de Sectorización correspondiente.

Subsección 1ª. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 5.6.5. Parcelaciones Rústicas.

1. En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dis-

puesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que, racional y justificadamente, puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. No podrá llevarse a cabo el fraccionamiento de terrenos que, al amparo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rural de los terrenos. En concreto, se establecen las siguientes parcelas mínimas a los efectos de delimitar el uso y disfrute del suelo no urbanizable en coherencia con la naturaleza y los fines propios de este:

- a) Diez mil (10.000) metros cuadrados de regadío.
- b) Veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de secano.

3. Se consideran indivisibles las fincas que:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores a doble de la superficie determinada como mínima en la presente normativa.

b) Aquellas que por haber sido edificadas, hayan agotado su capacidad edificatoria de acuerdo a la normativa a aplicar según la edificación existente y tipo de suelo.

c) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizados sobre ellas.

4. Excepciones:

a) Las previstas en el art. 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las explotaciones agrarias.

b) Las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

c) Las parcelas ubicadas en suelo de Hábitat Rural Diseminado, cuyo Plan Especial determinará las parcelas mínimas para todo tipo de suelo.

Artículo 5.6.6. Segregaciones de Fincas.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Para las fincas de regadío con una superficie igual o menor a 2,50 Has se deberán acreditar fehacientemente su condición de regadío (concesión administrativa del organismo de cuenca o comunidad de regantes, en aguas subterráneas legalización de pozos, etc...) así como su alta en el catastro de rústica con tal condición.

3. En cualquier segregación de regadío cuyas parcelas resultantes fuesen igual o menor a 2,50 Has. se debe de justificar y garantizar que dichas parcelas conservarán el carácter de regadío.

4. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

5. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. El certificado de innecesariedad sólo se expedirá en el Suelo No Urbanizable para la implantación de usos ligados a explotaciones agrarias.

6. En ningún caso se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en las fincas en las que existan construcciones ilegales.

7. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

Artículo 5.6.7. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable y Urbanizable en la categoría de No Sectorizado y hasta que no se apruebe su Plan de Sectorización, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente objetivamente una o varias de las siguientes manifestaciones:

a) El incumplimiento en las construcciones existentes de las condiciones que, en cuanto a superficie de parcela mínima, distancia entre edificaciones, separación de éstas a linderos, usos, actividades y cualquier otra que establezca estas Normas para cada una de las zonas delimitadas en el Suelo No Urbanizable.

b) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

c) Alineación de edificaciones con frente a camino o vía pública o privada existente o en proyecto.

d) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con independencia de que cuenten con encintado de acera, no contar con la preceptiva licencia municipal, no estar amparados en figuras de planeamiento o proyectos de obra aprobados.

e) Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de explotación u ordenación agrícola, ganadera, cinegética, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en el Plan.

f) Disponer de alguno de los siguientes servicios no previstos en plan o proyecto aprobados por el Excmo. Ayuntamiento: abastecimiento de agua para el conjunto, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y de recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.

i) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

j) Existencia fehaciente de publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal o sin advertencia expresa del procedimiento en el que legalmente se amparan: de sus fines, limitaciones legales para edificar y de procedimiento legalmente establecido, cualesquiera que sean los medios utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.).

k) Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción del proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

l) Cuando existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en esta normativa o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y/o comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

m) Cuando, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad, siempre que incumplan las condiciones de edificación establecidas en el Plan.

n) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida según el tipo de suelo en el presente Plan.

o) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponden el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

p) La división física o jurídica de un terreno en dos o más lotes cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto y se encuentre situado a una distancia inferior a 100 m. del borde de la misma.

4. La existencia de una parcelación ilegal en Suelo No Urbanizable obliga a la incoación de los distintos procedimientos sancionadores y de protección de la legalidad urbanística previstos por la legislación vigente.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

6. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos en Suelo No Urbanizable, que se acredite el control municipal de su procedencia en la forma establecida en la legislación urbanística y el presente plan General.

Artículo 5.6.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no posean ordenación pormenorizada, o terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria u otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que, a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en las presentes Normas para cada Zona.

3. La condición de edificación de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración con competencias en materia de Agricultura.

4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para los fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o Consejería competente en materia de agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetando sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que los desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

Subsección 2.^a Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 5.6.9. Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

1. En el Suelo No Urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a) Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b) Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural designados señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con éstos.

d) Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio, previa autorización municipal y con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

e) Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructura y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

5. No se permitirá la dotación de infraestructuras comunes o concentradas para más de dos parcelas.

6. No se permitirán obras de captación de agua a distancias menores de cien metros de cualquier otra captación.

7. Igualmente, no podrán localizarse registros de acometida de energía eléctrica de baja tensión a distancias inferiores a 200 m entre sí, excepto en zonas regables y áreas ganaderas y de agricultura intensiva cuando se justifique debidamente en base a las necesidades de la producción agraria.

Subsección 3.ª Limitaciones a la autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 5.6.10. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el Suelo No Urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de Suelo No Urbanizable especialmente protegido, las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretenden proteger.

Artículo 5.6.11. Alcance del señalamiento de los usos y actividades genéricos y susceptibles de autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del Suelo No Urbanizable, aquéllos que son propios de la normal 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. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquéllos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de usos en Suelo No Urbanizable, en las presentes Normas, y/o consistan en instalaciones u obras.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización, así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y edificaciones son asimismo las contempladas en las presentes Normas.

Artículo 5.6.12. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

1. Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población y, por tanto, se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a) La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

b) La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c) Cuando en una circunferencia de radio 150 metros y centro en la edificación pretendida, se localicen cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los cien (100,00) metros cuadrados construidos.

2. En el caso de viviendas unifamiliares que puedan ser autorizadas por su necesaria implantación y vinculación a la actividad agropecuaria, no podrán localizarse en parcelas inferiores a las señaladas en las presentes Normas según el ámbito de ordenación y, en particular, su superficie deberá posibilitar la rentabilidad de la explotación agrícola y justificarse que, según el rendimiento estimado, el titular merecería la consideración de agricultor profesional, según la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Artículo 5.6.13. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

1. Toda autorización en el Suelo No Urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo y consiguientemente, a los efectos de posibilidades de división de la misma recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Artículo 5.6.14. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

1. No podrán realizarse obras de cercado o cerramiento en parcelas de superficies inferiores a las señaladas en las presentes Normas según el ámbito de ordenación correspondiente, excepto cuando se trate de invernaderos o explotaciones agrarias y quede suficientemente justificada la necesidad del vallado.

2. No se permitirán aperturas de nuevos caminos rurales ni la pavimentación de los ya existentes, excepto que se encuentre integrados en proyectos de explotación o transformación agraria debidamente autorizados por la administración competente en la materia.

Artículo 5.6.15. Limitaciones a la implantación de usos.

1. Además de las limitaciones que resulten aplicables, en virtud de otras normas, se observarán las siguientes reglas de carácter general:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, forestales y cinegéticas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas con las limitaciones establecidas en las presentes Normas. Por tanto, esta explotación habrá de llevarse a cabo mediante la utilización de medios técnicos e instalaciones adecuados, que no supongan, ni tengan como consecuencia la transformación de su destino rural, ni las características de la explotación y las obras e instalaciones llevadas a cabo para el ejercicio de esta facultad habrán de efectuarse de conformidad con las determinaciones contenidas en este PGOU, atendiendo a la categoría a la que estén adscritos y a las concretas condiciones previstas para su implantación, así como estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia.

b) Podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de utilidad pública o interés social, así como la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2. Estará prohibida, por tanto, cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecidos en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación.

Sección 3.ª Ordenación de las distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General de Ordenación Urbanística

Subsección 1.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 5.6.16. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación, se establecen las siguientes Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico: Cauces y Riberas.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental: Vías Pecuarias.

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico: Yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Cultural.

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte: Carreteras y Ferrocarriles.

Artículo 5.6.17. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría los cauces grafiados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 29/1985, de Aguas, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 5.6.18. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias existentes y los tramos de nueva creación señalados en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

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.

3. Se consideran como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

4. Usos compatibles:

a) Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola, y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas, ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Con carácter excepcional, y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria, así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o por su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

5. Usos complementarios.

Se considerarán usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organiza-

da, requerirá la previa autorización del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Tal y como dispone la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley. En este sentido, la ejecución de actuaciones de planeamiento que contengan tramos de vías pecuarias a desafectar, se condiciona a la resolución de los correspondientes expedientes.

7. En los tramos de vías pecuarias que se ven afectados por los cambios de clasificación contemplados en la presente Revisión del Plan General, resultará de aplicación el régimen establecido en el Capítulo IV, Sección 2ª del Reglamento de Vías Pecuarias (Modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial). En este sentido, la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico que afecten a terrenos involucrados en el cambio de trazado no podrá llevarse a cabo si, con carácter previo, no se produce la resolución correspondiente.

Artículo 5.6.19. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio Histórico. Yacimientos Arqueológicos y Bienes de Interés Cultural.

1. Se incluyen en esta categoría los yacimientos que se encuentran en el Suelo No Urbanizable y que se encuentran grafiados en el Plano de Ordenación de esta clase de Suelo, así como los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 5.6.20. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación de Infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias y ferroviarias señaladas en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, así como sus zonas de afección.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y sus correspondientes Reglamentos, así como la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres, la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Artículo 5.6.21. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección contra avenidas e inundaciones.

1. En los tramos de cauces urbanos se ejecutarán las medidas previstas en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, aprobado por Decreto 189/2002, de 12 de julio, para los puntos de inundación existentes en Écija:

- a) Río Genil (Nivel de riesgo A).
- b) Arroyo de la Argamasilla (Nivel de Riesgo B).

2. Ordenación de las zonas inundables. En las actuaciones urbanísticas delimitadas junto a los cauces naturales habrán de delimitarse las zonas inundables y, en su caso, prever las obras de defensa necesarias y que sean autorizadas por el organismo competente. En las zonas inundables que existan en el término municipal de Écija no se permitirán las siguientes construcciones:

a) En terrenos inundables de período de retorno de 50 años: cualquier edificación o instalación temporal o permanente.

b) En terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

En aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna temporal o permanente.

c) En aquellos terrenos inundables de períodos de retorno de 100 años en los que además la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

A estos efectos, se entiende por obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de diez (10) metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo / anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

d) En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

3. En todo caso, las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas correctoras necesarias.

4. Asimismo, será requisito previo para la obtención de licencia urbanística respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como inundables, así como para la realización de actividades de trascendencia económica en construcciones y edificaciones sitas en dichas zonas tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad civil por daños causados a las personas y a los bienes ajenos, hasta la cuantía de los límites del aseguramiento obligatorio.

Subsección 2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial

Artículo 5.6.22. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

1. Comprende esta categoría los terrenos que son objeto de previsiones o determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o que contengan criterios de ordenación de usos que se traduzcan necesariamente en la clasificación del Suelo como No Urbanizable.

2. Comprende esta categoría de suelo, por un lado, los terrenos que identifica el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. En el municipio de Écija, se distinguen los ámbitos siguientes:

a) ZH-2 «Hoya de la Turquilla - Calderón Chica». Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 31 y 32, relativas al nivel de protección integral y a la calificación de Zonas Húmedas.

b) HT-12 «Hoya de Ruiz Sánchez». Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 40, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Zonas Húmedas Transformadas.

3. Por otro lado, los terrenos que, en el término municipal de Écija están identificados por la Declaración de la Zona de Especial Protección de Aves «Campañas de Sevilla».

a) Con carácter general, las actividades que se desarrollen en el ámbito territorial de la ZEPA deberán ser, en todo caso,

compatibles con la conservación de los hábitats de las especies de aves incluidas en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE y presentes en la ZEPA declarada.

b) De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, las autorizaciones a otorgar por la Consejería competente en materia de medio ambiente que se requieran en virtud del Decreto, cuando tengan por objeto actividades sujetas a autorización o licencia municipal de obras, se instarán en el mismo acto de solicitud de éstas, siguiendo para ello el procedimiento establecido en el citado artículo.

c) De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, y en el artículo 6.3. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, cualquier actividad, plan o proyecto no contemplado en el régimen general de prevención ambiental y que sin tener relación directa con la gestión del espacio pueda afectar de forma apreciable al mismo, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones ambientales sobre las especies y sus hábitats que han motivado su designación como Zona de Especial Protección para las Aves.

d) Los procedimientos de prevención ambiental deberán evaluar las consecuencias que las actividades, planes o proyectos a desarrollar tengan sobre el estado de conservación de las especies y sus hábitats que estén incluidas en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, y que han motivado su designación como Zona de Especial Protección para las Aves.

Subsección 3.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 5.6.23. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se delimita la Zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Entornos de los núcleos urbanos.

Artículo 5.6.24. Alcance del señalamiento de los usos y actividades genéricos y susceptibles de autorización.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de Suelo No Urbanizable la actividad agrícola, ganadera o forestal con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola de secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

d) Ganadería en régimen libre.

e) Cinegéticas.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable los siguientes:

a) Agrícola, ganadero y forestal:

i. Casetas de aperos de labranza.

ii. Establos e instalaciones necesarias para una explotación ganadera en régimen libre. Solo se permitirán las explotaciones de pequeña capacidad (máximo 5 unidades de ganado).

iii. Edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

iv. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

b) Actividad industrial:

i. Industrias vinculadas al medio rural.

c) Actividad en el Medio Natural:

i. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general, fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

ii. Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general, comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

iii. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

d) Infraestructuras:

iv. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

v. Instalaciones de líneas eléctricas.

e) De manera excepcional, otras Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Sección 4.ª Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado

Artículo 5.6.25. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

1. Se incluyen en esta zona las agrupaciones de edificaciones de carácter rural cuyas características agropecuarias se pretende conservar. Se trata de áreas que dan soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural, que precisan de dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano.

2. Con el objetivo de reconocer y conservar este tipo de hábitat tradicional del municipio ecijano, y de posibilitar la ejecución de las dotaciones urbanísticas precisas de acuerdo con lo previsto en la LOUA, se reconoce dentro de esta categoría el asentamiento existente en la Isla del Vicario, cuya delimitación es grafiada en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

3. En todo caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la LOUA, en este ámbito podrán redactarse Planes Especiales con el objetivo de ordenarlo de forma pormenorizada conforme a sus necesidades dotacionales y características específicas. Dicho Plan Especial está sometido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental a la correspondiente Evaluación Ambiental.

4. Se preservará la naturaleza de esta categoría de suelo, así como la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, por lo que quedan prohibidos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto a los asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanísticos, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos.

Artículo 5.6.26. Alcance del señalamiento de los usos y actividades genéricos y susceptibles de autorización.

En esta categoría de suelo se permiten las siguientes actuaciones:

1. Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

2. Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Viviendas aisladas de nueva planta destinadas a la población de estos diseminados siempre que cumplan la totalidad de las siguientes condiciones:

a) Vinculación de una parcela catastral que tenga una superficie mínima de 5.000 m² que se encuentre incluida, al menos parcialmente, en el ámbito delimitado como Hábitat Rural Diseminado. En todo caso, no podrán vincularse parcelas que hayan sido segregadas con posterioridad a la aprobación inicial del Plan General.

b) Contar con acceso a través de la red de caminos rurales existentes.

c) Demostración de que el peticionario no posee otra vivienda en el término municipal y de que está empadronado en el ámbito delimitado por el Plan General o en sus proximidades desde, al menos, cinco años antes de la aprobación inicial del Plan General.

d) Será necesario justificar en cada proyecto la vinculación de la nueva vivienda a un destino relacionado con los fines agrarios o ganaderos, tal como establece la LOUA con carácter general para el Suelo No Urbanizable.

e) Las viviendas tendrán que ser unifamiliares y cumplir con lo establecido en el art. 52.1.B de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Obras de ampliación y reforma de las edificaciones existentes en las condiciones que se establecen en las Condiciones Generales de Edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en las Normas Urbanísticas de Carácter Pormenorizado del Suelo No Urbanizable.

5. Para todas las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo serán de aplicación las Normas Generales de Edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso.

6. Conforme a la LOUA, se podrán ejecutar las nuevas infraestructuras y dotaciones que sean necesarias para atender las demandas de la población residente.

7. En el supuesto de que se requieran obras de mejora de las dotaciones o servicios existentes, éstas se realizarán mediante proyectos de obras públicas y se costearán mediante la imposición por parte del municipio de contribuciones especiales a los beneficiarios incluidos en el ámbito acotado en el propio proyecto a tales efectos. Para ello se aplicarán como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto de bienes inmuebles.

TÍTULO SEXTO

NORMAS PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO AL MEDIO NATURAL Y COMPATIBILIZACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DEL TERRITORIO

CAPÍTULO PRIMERO

Normas para la adecuación del planeamiento a la legislación de aguas

Artículo 6.1.1. Delimitación.

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a ríos, arroyos, 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) RDL 01/2001, 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) RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo.

c) RD 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.

e) Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

Artículo 6.1.2. De las Zonas de Servidumbre y Policía en los Cauces 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 (5,00) metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del RDPH).

b) Zona de Policía. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de cien (100,00) metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 a 82 del RDPH):

- i. Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- ii. Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- iii. Extracciones de áridos.

iv. Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

v. Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

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 6.1.3. De las Zonas Inundables.

1. El planeamiento de desarrollo, así como los Proyecto 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 aportar un Estudio Hidrológico que contemple la inundabilidad de los cauces afectados para una avenida de período 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.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de Cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la compe-

tencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

4. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 6.1.4. Del Dominio Público Hidráulico.

El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización o de Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General que afecten a los cauces indicados en el artículo 6.1.1. anterior, deberán dimensionar las obras a realizar sobre dichos cauces para evacuar sin daños la avenida de quinientos (500) años de período 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 de las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77, 126, 127 y 136 del RDPH).

Artículo 6.1.5. Del Abastecimiento de Agua Potable.

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.

Artículo 6.1.6. Del Saneamiento de Aguas Residuales.

1. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en Suelo Urbano o Urbanizable del presente Plan y sean productoras de aguas residuales, deberán prever su conexión a la red general municipal o supramunicipal de saneamiento, previos los tratamientos que sean obligados en cada caso. Excepcionalmente, y cuando sea necesario el uso del agua depurada para el riego de instalaciones o jardines, el planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos, podrán prever la no conexión a las redes generales, debiendo en este caso prever las necesarias instalaciones de depuración propias que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales, así como obtener las autorizaciones y concesiones Administrativas, tanto para las instalaciones de depuración, como para el posterior uso del agua depurada.

2. Las actuaciones urbanísticas que se realicen en Suelo No Urbanizable que no puedan conectar a la red general de saneamiento, deberán prever las necesarias instalaciones de depuración propias que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales, así como obtener las autorizaciones y concesiones administrativas, tanto para las instalaciones de depuración como para el posterior uso del agua depurada o su vertido a cauce.

CAPÍTULO SEGUNDO

Normas para la compatibilización del planeamiento con las infraestructuras territoriales

Sección 1.ª Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red de Interés General del Estado

Artículo 6.2.1. 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. En el término municipal de Écija, se trata de la Autovía A-4 (E-05), de Madrid a Cádiz.

2. Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo, serán de preferente aplicación:

- a) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- b) RD 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 6.2.2. 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 (25,00) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho (8,00) 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 aquéllos 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 6.2.3. Zona de Afección.

1. Las zonas de afección 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 (100,00) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de cincuenta (50,00) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección 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 de afección 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 6.2.4. Línea Límite de Edificación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, 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 de edificación se sitúa a cincuenta (50,00) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco (25,00) metros en el resto de carreteras, desde 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 Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Carreteras de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía

Artículo 6.2.5. Delimitación del Dominio Público Viario.

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, delimitadas en los Planos de Ordenación, son las pertenecientes a la Red Básica y las pertenecientes a la Red Complementaria,

2. Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo, serán de preferente aplicación:

- a) Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- b) RD 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 6.2.6. Zona de Servidumbre Legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras autonómicas 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 (25,00) metros en vías de gran capacidad y de ocho (8,00) metros en las vías convencionales, medidas 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:

- a) Obras declaradas de emergencia.
- b) Obras de mejora y de conservación.
- c) Actuaciones de seguridad vial.
- d) Obras de mejora de la integración paisajística.
- e) 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 aquéllos que sean compatibles

con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente 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 6.2.7. Zona de Afección.

1. La zona de afección de una carretera autonómica consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100,00) metros en vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras, medidas 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 6.2.8. 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 (100,00) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Se reduce la zona de no edificación, variando gradualmente la distancia desde la línea de no edificación al borde exterior de la calzada, fijando una distancia de 30 metros en el P.K. 0+500, para finalizar con una distancia de 50 metros en el P.K. 1+000 en la carretera A-288 de Écija a Herrera correspondiente al sector SUO-1, según informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Servicio de Carreteras, de 14 de julio de 2009.

2. En aquellos tramos 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 diferentes tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de las 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.

7. Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la Ley de Carreteras de Andalucía 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 6.2.9. Tramos Urbanos.

1. A los efectos de estas normas, se consideran tramos urbanos de las carreteras de la red autonómica a aquellos que discurren por suelo clasificado como Urbano por el presente Plan General.

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 el Suelo Urbano como en el Suelo Urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de las carreteras y en relación a la seguridad de la circulación vial.

Sección 3.ª Normas para la Compatibilización del Planeamiento con la Red Ferroviaria de Interés General

Artículo 6.2.10. Delimitación del Dominio Público Ferroviario.

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, delimitadas en los Planos de Ordenación, en el término municipal de Écija es la Línea de Alta Velocidad Córdoba-Málaga.

2. Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo, serán de preferente aplicación:

a) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

b) RD 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

c) 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 discurren por zonas urbanas.

Artículo 6.2.11. Zona de Protección.

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 (70,00) metros de las aristas exteriores de la explanación.

Artículo 6.2.12. Límite de Edificación.

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que forman 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 la 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 (50,00) metros de la arista más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Artículo 6.2.13. 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 aquéllos 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 4.ª Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras de Telecomunicaciones

Artículo 6.2.14. Derecho de los Operadores a la Ocupación del Dominio Público y Normativa Aplicable.

1. Sin perjuicio de las normas contenidas en la presente Sección, 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 Écija 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 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 del 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 urbanística 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 cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la defensa nacional o la ordenación urbanística 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 los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Artículo 6.2.15. 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 urbanística 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 dichas 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 aquélla como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya cautela tenga encomendados.

Artículo 6.2.16. Instalaciones Radioeléctricas.

1. Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1006/2001, 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 6.2.17. 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 6.2.18. 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 garantizará mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

TÍTULO SÉPTIMO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTULO PRIMERO

Protección del patrimonio histórico y cultural de interés supramunicipal

Artículo 7.1.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan la protección de los Bienes de Interés Cultural, los Bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía existentes en el término municipal de Écija.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la protección de los inmuebles, espacios y elementos de valor cultural con las establecidas en los Títulos siguientes y, especialmente, con las contenidas en las Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases de Suelo y Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de protección será el legalmente establecido y, en su defecto, el que se establezca en las presentes Normas.

Artículo 7.1.2. Catálogo de Bienes Inmuebles declarados BIC.

1. Castillo de Alhocén. Declarado BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por apli-

cación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Castillo de Alhonor. Declarado BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Muralla de la Isla del Castillo. Declarada BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Torre de Gallape. Declarada BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5. Torre El Torreón. Declarada BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6. Rollo de Justicia conocido como El Rolluelo. Declarado BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

7. Rollo de Justicia conocido como Rollo de Écija. Declarado BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

8. Conjunto Histórico de la ciudad de Écija, declarado por Decreto 1802/1966, de 16 de junio y publicado en el BOE de 22 de julio de 1966. Este ámbito espacial contiene a su vez un numeroso grupo de edificaciones monumentales, entre las que destacan:

Iglesia de San José y convento de Carmelitas (Las Terezas). Declarada por Decreto de 3.6.31. Publicado en Gaceta de Madrid el 4.6.31. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Palacio de los Marqueses de Peñaflor. Declarado por Decreto 8.2.62. BOE 23.2.62. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Iglesia de Santiago. Declarado por Real Decreto 434/1983 de 25.1.83, BOE 5.3.83. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

La Cerca Árabe. Declarada BIC en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Palacio de los Condes de Benamejí o de Valverde. Declarado por Decreto 140/1994 de 21 de junio. BOJA 6.8.94.

Iglesia del Hospital de la Concepción. Incoada por Resolución de 18.2.83, BOE 15.4.83.

Iglesia y Portada del Convento de los Descalzos. Declarada por Decreto 11.11.2008. BOJA 24.11.2008.

Convento de la Santísima Trinidad (Las Marroquies). Incoada por Resolución de 21.7.2008. BOJA 5.8.2008.

9. Yacimiento Subacuático Embalse del Judío. Decreto 285/2009, de 23 de junio, por el que se inscriben en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bienes de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, cincuenta

y seis bienes sitios en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz. BOJA 129, de 6.7.2009. Según el Anexo del Decreto, dadas las características de los bienes protegidos no se considera necesaria la delimitación de entornos de protección.

10. No se conocen o no se sabe dónde se localizan: Castillo de Alhocén y Torre El Torreón.

CAPÍTULO SEGUNDO

Aplicación de los instrumentos vigentes para la protección del patrimonio de interés supramunicipal

Artículo 7.2.1. Vigencia de los Instrumentos de Protección.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística asume en su integridad las determinaciones del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico - Artístico de la Ciudad de Écija (PEPRICCHA), aprobado definitivamente el día 26 de junio de 2002, cuyo ámbito coincide con el Conjunto Histórico declarado BIC y delimitado según Decreto de 16 de junio de 1966, por lo que la regulación urbanística del suelo y de las edificaciones incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico será la establecida en el Plan Especial.

2. El ámbito de aplicación del PEPRICCHA se incluye en el presente Plan General como un Área de Planeamiento Incorporado. Este Plan Especial deberá ser revisado en el plazo establecido en estas Normas.

3. Las determinaciones contenidas en dicho Plan mantendrán el carácter de determinaciones propias de Plan Especial de Protección a los efectos de la LOUA y de las Leyes 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y 1/1991, de Patrimonio Histórico Andaluz, vigentes en el momento de su aprobación definitiva, sin perjuicio de la revisión que deberá formularse.

TÍTULO OCTAVO

PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO

Publicidad de los instrumentos de planeamiento

Artículo 8.1.1. 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 Excmo. Ayuntamiento para su consulta.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA.

Artículo 8.1.2. Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados.

El Excmo. 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.

CAPÍTULO SEGUNDO

Información de las determinaciones de los planes

Artículo 8.2.1. 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 tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que estén sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.
- d) Consultas previas.

3. Igualmente serán públicos los Registros regulados en este Plan General, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del mismo, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

Artículo 8.2.2. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo y los instrumentos complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de 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.

4. De igual modo, los ciudadanos tendrán derecho a consulta y copia del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, en la forma establecida en la legislación general de aplicación.

Artículo 8.2.3. Informes Urbanísticos.

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Sector o Unidad de Ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.

2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, confor-

me al Plan General de Ordenación Urbanística, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Excmo. Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

Artículo 8.2.4. Cédulas urbanísticas.

1. El Excmo. 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, que podrá crearse y regularse mediante Ordenanza especial, comprenderá, además de las determinaciones de la legislación vigente, las alteraciones de planeamiento que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

3. La Cédula Urbanística hará referencia, como mínimo, 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, 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 el administrado mediante la presentación de los correspondientes impresos normalizados en el Registro General o Registros Auxiliares del Excmo. 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 (1) mes contado desde su entrada en el Registro del Excmo. 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.

Artículo 8.2.5. Valor acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas.

1. El valor acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado, deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso.

Artículo 8.2.6. Consultas Previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

TÍTULO NOVENO

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 9.1.1. Órganos actuantes e intervención de los particulares.

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Écija, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto o sus empresas instrumentales municipales, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan.

2. Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado, de la Junta de Andalucía y la Diputación de Sevilla 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 Plan persigue.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Écija facilitará la participación de los interesados y los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de éstos.

Artículo 9.1.2. Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico.

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.

3. El régimen jurídico está constituido por los preceptos del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive.

4. Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando el Plan disponga que la conservación de las obras e instalaciones recae sobre los propietarios de la unidad de ejecución.

Artículo 9.1.3. Convenios urbanísticos.

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Écija, así como sus organismos adscritos o dependientes, podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas.

2. Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

a) El Ayuntamiento de Écija, así como sus organismos adscritos o dependientes podrá suscribir con otras Administraciones y sus respectivos organismos, podrá suscribir convenios interadministrativos para definir, de común acuerdo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

b) Asimismo, la Administración de la Junta de Andalucía y el Municipio de Écija, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias, y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

c) Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus facultades.

3. Convenios urbanísticos de gestión.

a) Los convenios urbanísticos de gestión tienen por objeto determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

b) Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 100.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

4. Los convenios tienen a todos los efectos carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

5. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio de Écija, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según los supuestos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo de Écija. En los casos en los que, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los Servicios Técnicos Municipales. Idéntico destino seguirán cuantas otras operaciones económicas se realicen en virtud de convenio urbanístico, salvo que éstas tengan la finalidad de

contribuir a los gastos de urbanización imputables a la unidad de ejecución, en cuyo caso quedarán afectos a tal fin.

6. A estos efectos, cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor del Excmo. Ayuntamiento de Écija, se estará a lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, una vez entre en vigor el presente Plan General, el municipio de Écija podrá disponer de las aportaciones entregadas por la vía de convenio urbanístico para ejecutar los Sistemas Generales imputables a la correspondiente unidad de ejecución, cuando la materialización de estos sistemas generales comprometa la coherencia, continuidad y conexión de las redes de infraestructuras y servicios. Esta disponibilidad sólo podrá aplicarse a las aportaciones de los convenios urbanísticos que reflejen el aprovechamiento urbanístico ya contemplado en la ordenación urbanística vigente, no amparando otros convenios urbanísticos en los que se prevea aumento de edificabilidad u otras condiciones de ordenación que requieran la innovación del Plan General.

8. El acuerdo de aprobación del convenio que, al menos, identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados.

2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3. En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Écija, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.

5. El Ayuntamiento de Écija no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

Artículo 9.1.4. Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del PGOU.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación, y en estas Normas Urbanísticas.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal de las previsiones en cuanto a plazos, facultará al Excmo. Ayuntamiento de Écija, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los Suelos urbanizables o, en su caso, mediante modificación de elementos del PGOU, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en esta Normativa.

3. En tanto que, por incumplimiento, el sistema no se encuentre establecido, con independencia de los plazos previstos o en ausencia de determinaciones al respecto, se facultará en todo momento la presentación de iniciativa por parte de los propietarios o de agente urbanizador interesados en asumir la responsabilidad de la actividad urbanizadora, por el procedimiento previsto, para cada caso, en la LOUA. En idéntico supuesto se facultará el cambio del sistema privado, por parte del Ayuntamiento, y de forma motivada, por otro público. En tal caso, el Excmo. Ayuntamiento de Écija preferirá la gestión indirecta del sistema público, debiendo proceder a la convocatoria del concurso, conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la LOUA.

Artículo 9.1.5. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística 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.
- d) Instrumentos de protección.

Artículo 9.1.6. Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

Conforme a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Écija desde la entrada en vigor del presente PGOU, formalizará el Registro en el que se inscribirán:

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
2. Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
3. Los Convenios Urbanísticos.

Artículo 9.1.7. Afecciones al Dominio Público.

Cualquier figura de Planeamiento de Desarrollo que afecte total o parcialmente a zonas de Dominio Público o a su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el Informe Favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma (actuaciones en zonas de red de infraestructuras viarias, actuaciones en Dominio Público Hidráulico, etc.)

Artículo 9.1.8. Condicionantes geotécnicos.

Con independencia de las obligaciones derivadas del cumplimiento de la Ley de Ordenación de la Edificación, todas aquellas actuaciones de desarrollo de Suelo Urbano o Urbanizable, sobre parcelas que sumen una superficie total mayor de 2.000 m², estarán condicionadas a la realización previa de un estudio geotécnico realizado por técnico competente en la materia, que demuestre la aptitud del suelo para albergar los usos previstos.

CAPÍTULO SEGUNDO

Instrumentos de ordenación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 9.2.1. 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) Instrumentos de Planeamiento General:
 - i. Plan de Ordenación Intermunicipal.
 - ii. De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: Plan de Sectorización.

b) De desarrollo:

i. Plan Parcial de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en Suelo Urbano No Consolidado.

ii. Planes Especiales, que podrán ser:

- a. En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
- b. En Suelo No Urbanizable: de Actuación, de Hábitat Rural Diseminado y de Mejora del Medio Rural.
- c. En cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras.

c) Instrumentos de Planeamiento y Regulación Detallada o Complementaria.

i. Estudio de Detalle.

ii. Normas Especiales de Protección y Ordenanzas Municipales.

iii. Catálogos Complementarios.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas 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 Excmo. Ayuntamiento en formato informático.

Sección 2.ª Instrumentos de Planeamiento General

Artículo 9.2.2. Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Municipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Écija y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes Generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante, de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

4. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

5. Este PGOU prevé la formulación de un Plan de Ordenación Intermunicipal en el núcleo urbano de Cañada de Rabadán, por parte de los municipios de Écija y Fuente Palmera.

Artículo 9.2.3. Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos de planeamiento general que tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo consideración

de innovación del planeamiento general, desarrollando y complementando las determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica.

2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización, teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del Suelo Urbanizable delimitados, así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de éstos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin informes técnicos de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas para la nueva ejecución.

4. De igual modo, deberá acompañarse a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo, del diez por ciento (10%) del coste total de las obras.

5. En la Memoria de Ordenación del Plan de Sectorización, deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la LOUA.

6. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los Terrenos Urbanizables No Sectorizados, tendrá el siguiente contenido:

a) La delimitación de toda o parte de una zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los Sistemas Generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

b) División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

c) Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

d) El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico.

e) Si el uso global establecido es residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será, como mínimo, del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad total, de acuerdo con lo señalado en estas Normas.

f) Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido y su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

g) Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberán detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y

servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

h) De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sea directamente ejecutiva. Si no incorpora ésta, al menos, deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

7. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el Suelo Urbanizable como Ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

Sección 3ª. Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo

Subsección 1ª. Disposiciones Generales de las Figuras de Planeamiento de Desarrollo

Artículo 9.2.4. Iniciativa en la redacción del Planeamiento de Desarrollo.

1. El Planeamiento de Desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Écija, de otras administraciones públicas competentes y a iniciativa particular.

2. El PGOU determina, con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, éstos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

4. Si el planeamiento de desarrollo no se redacta a iniciativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento, además del control de legalidad, ejercerá el de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tal efecto, y para cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación de este Plan, podrá adoptar justificadamente los criterios de oportunidad que mejor satisfagan el interés general.

5. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación deberá ser complementado con ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 9.2.5. Planeamiento a Iniciativa Particular.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de éstos conforme a la legislación urbanística y el presente Plan General, habrán de recoger las siguientes:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

b) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

c) Estudio económico-financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación, aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate.

d) Compromisos en orden a:

i. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución, en tanto que las mismas no sean recibidas por la Administración Urbanística Municipal y, en su caso, a su conservación una vez decepcionadas las mismas.

ii. Referencia expresa, en la publicidad sobre ventas de inmuebles, sobre el estado de aprobación del planeamiento preciso y, caso de estarlo, fecha de aprobación definitiva del Plan y Proyecto de Reparcelación. El incumplimiento de lo indicado constituye infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

iii. La necesaria constancia en los títulos por los que se tramitan fincas, de los extremos dispuestos por el artículo 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Administración Urbanística Municipal.

iv. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

v. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del seis por ciento (6%) del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico-financiero del Plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el artículo 130 de la LOUA, cuando se actúe por compensación.

Artículo 9.2.6. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

1. El planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, fijará y concretará, respetando los criterios del PGOU, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle, para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el PGOU para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos. Para ello, ajustará el Aprovechamiento Urbanístico Objetivo total que consuma la distribución de edificabilidades entre usos y tipologías admitidos, mediante el sumatorio de la superficie edificable multiplicada por sus coeficientes de uso y tipología.

2. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan, la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos por el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que, del ejercicio de la citada potestad, se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado

en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

3. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías determinadas, para el cálculo de la edificabilidad asignada al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan, resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en Suelo Urbano Consolidado o No Urbanizable, o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidos, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un diez por ciento (10%) asignado por el Plan.

4. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 9.2.7. Reservas Dotacionales y Criterios de Ordenación del Planeamiento de Desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y del Suelo Urbano No Consolidado, así como las Áreas de Reforma Interior que precisan Plan Especial, se ordenarán, con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en estas Normas, así como los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores, respetarán los mínimos establecidos en el art. 17 de la LOUA, así como en los criterios y objetivos que, para cada ámbito de ordenación se reflejan en estas Normas Urbanísticas. No obstante, en las Áreas de Reforma Interior sólo se respetará por el planeamiento de desarrollo las reservas mínimas que expresamente se determinen.

2. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente, previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta, y con consenso del Excmo. Ayuntamiento.

3. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan General, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a los usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán para permitir instalar unidades completas acordes a la legislación educativa, distribuyéndolas adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducidas posible y accesibles desde la red viaria.

5. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.), se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.

7. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

8. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres del Plan Parcial o del Plan Especial de Reforma Interior o, en su caso, Estudio de Detalle las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al veinticinco por ciento (25%), ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en áreas centrales sea superior al cincuenta por ciento (50%) del mínimo legalmente establecido.

9. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del Sector.

10. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

11. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12. La línea de edificación se situará, sobre todo, en las áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos provocados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de cincuenta y cinco (55) decibelios.

Artículo 9.2.8. Condiciones de diseño viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y a los viarios secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará Modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de aparcamiento.

2. En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse en su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

3. En los sectores de suelo urbano sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los anchos indicados en el Anexo a estas Normas, según la importancia del tráfico rodado y peatonal que haya que soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso.

4. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales en cuanto a secciones de viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las Normas de Urbanización.

5. En los Planes Parciales, para la ordenación de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Urbano No Consolidado se deberá disponer la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bici con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del treinta por ciento (30%) de la longitud de los viales a implantar. En los Planes Especiales de Reforma Interior se procurará establecer una dotación de carriles-bici en un porcentaje mínimo del veinte por ciento (20%).

6. Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general.

7. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las mismas características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

8. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de minusválidos, coches de niños y carritos.

9. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de un (1,00) metro. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, quioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obras exigida a las compañías.

10. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

11. Se señalarán itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración establecimientos «ad hoc» para bicicletas, tanto en zonas comerciales como, especialmente, en escolares.

12. Una (1) plaza de aparcamiento público por cada veinte (20) estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,00 x 4,00 metros. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

13. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de cuatro (4,00) metros o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de diez (10,00) metros, rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

14. Criterios de compatibilidad medioambiental:

a) Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifique en sus anchos, alineaciones y trazados para evitar, en lo posible, la destrucción innecesaria del arbolado existente.

b) Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones y otros elementos geomorfológicos relevantes.

c) En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

c) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora Urbana en Suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en Suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de Suelo.

Artículo 9.2.9. Servicios Urbanos Complementarios.

1. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General, pavimentación, aceras y jardinería, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora del servicio del agua.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo, cada cinco (5,00) metros en cada acera, a razón de dos (2) en fondo en las calles principales y de uno (1) en las secundarias, así como instalar bancos en las aceras cada quince (15,00) metros; la observancia sobre la protección del arbolado será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería, los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de marzo que, al menos, contemplará, además de las obligaciones ya fijadas en otros puntos de estas Normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

Artículo 9.2.10. Catálogos Complementarios del Planeamiento.

1. Cuando los Planes Especiales o los Planes Parciales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de monumentos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formulará y se aprobará simultáneamente con el Plan, sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente.

2. Su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por ser objeto de especial protección.

Artículo 9.2.11. Compatibilidad de usos.

1. Se establecerá una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes a sue-

lo residencial (urbano o urbanizable), se establezcan actividades que acrediten convenientemente su compatibilidad con la proximidad a viviendas.

2. Como criterio para el desarrollo de las actuaciones programadas donde se planteen colindancias entre usos residenciales e industriales, se incluirá un tratamiento de borde entre el uso residencial e industrial, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la ordenación. A estos efectos, se entiende conveniente que los planes de desarrollo afectados vuelquen, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos.

Artículo 9.2.12. Estudios de repercusión acústica.

1. Ante la implantación de cualquier actividad industrial o creación de zonas residenciales se considera necesario garantizar los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales de ruido recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y Decreto 326/2003).

2. En desarrollo del punto anterior, las actuaciones de desarrollo de uso residencial en colindancia con la Autovía, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de estos sectores.

3. El estudio se realizará según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará, de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas de residencia (Tabla 2, Anexo I al RPCA).

4. Asimismo, para aquellos nuevos sectores residenciales que se encuentren en colindancia o proximidad con carreteras o viales de cierta entidad, le será de aplicación el punto anterior.

Subsección 2.ª Sobre el Plan Parcial de Ordenación

Artículo 9.2.13. El Plan Parcial de Ordenación.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada Sector del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General, así como, en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores, así como la regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contra, a las normas del Suelo Urbano, sin implicar incremento de la edificabilidad prevista para cada Sector.

2. En los sectores en los que el presente PGOU contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación de Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del Sector o la ordenación de su entorno.

3. En las Normas Particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las Normas Básicas de Edificación y Uso. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

4. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manza-

nas. Igualmente, en los sectores residenciales, se determinará el número de viviendas a los solos efectos del cómputo de dotaciones exigibles según el Anexo al RPU.

5. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan en los sectores del Suelo Urbano No Consolidado (Ordenado) o Urbanizable Sectorizado, puede ser:

a) Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas Urbanísticas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

b) Recomendación, de carácter indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c) Directriz, que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido, pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

6. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su Aprovechamiento Medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas protegidas y los sistemas generales incluidos en el Sector y señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, etc., y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación, atendiendo a su naturaleza y finalidad.

7. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones y, por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio en su conjunto. El Plan Parcial procurará respetarlas, salvo que justifique que la solución propuesta incorpora mejoras en la ordenación o se adapta mejor a la realidad. No obstante, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrán establecerse con carácter vinculante si se configuran como elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

8. Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas,

ni disminuirse si son mínimas, tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

9. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente, así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas, con las precisiones y complementos siguientes:

a) En la Memoria Justificativa de la Ordenación se precisarán justificadamente los siguientes extremos:

i. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

ii. Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General o en el Plan de Sectorización.

iii. Criterios para la asignación pormenorizada de los usos y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

iv. Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, y justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

v. Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como su integración con los sistemas generales.

vi. Razones por las que se destinan a uso público y privado los distintos terrenos estableciendo los criterios de diseño de los espacios libres públicos.

vii. Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establecen.

b) En todo caso, se aportará un cuadro sintético en el que habrán de figurar los extremos necesarios para conocer las características cuantitativas de la ordenación propuesta.

c) Cuanta documentación adicional fuera precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

10. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el Plan General, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 5% de la del Sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.

11. Cuando lo exigiere el Excmo. Ayuntamiento, o por voluntad de quien tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances del Plan Parcial en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

12. Antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial habrá de remitirse a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente certificación acreditativa de la adecuación del mismo a los términos de la Declaración de Impacto Ambiental.

Subsección 3.ª Sobre los Planes Especiales

Artículo 9.2.14. Los Planes Especiales.

1. Tienen por objeto, en toda clase de suelo, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sectorial.

2. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

3. Son finalidades de los Planes Especiales:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular de los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

4. Los Planes Especiales que se elaboren en el Término Municipal de Écija podrán realizarse debido a tres motivos legítimos:

a) Derivados en desarrollo directo del presente Plan, al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicos. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General de Ordenación Urbanística, con la finalidad de:

i. Establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con el planeamiento diferido.

ii. Establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

iii. Establecer la ordenación detallada de sistemas generales que lo precisen para su correcta ejecución.

iv. Vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

v. Cualesquiera otras finalidades análogas.

b) Derivados en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional que llegara a formularse, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan General de Ordenación Urbanística, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) de la LOUA.

c) Independientes, en ausencia de los instrumentos de planificación territorial previstos en el art. 5.1 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o cuando el presente Plan no contuviese las

previsiones detalladas oportunas, con la finalidad de adoptar medidas de protección preventiva en áreas que constituyan una unidad y que así lo considere el órgano competente por razón de la materia específica de que se trata.

d) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en Suelo No Urbanizable.

e) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

5. Por razón de su objeto y operatividad, los Planes Especiales pueden ser:

a) Planes operativos, de ordenación sectorial de un territorio, previsto o no en un plan previo, con dos grandes objetivos:

i. De Protección, Conservación o Mejora, en toda clase de suelo.

ii. De Reforma Interior o Saneamiento de Poblaciones, en Suelo Urbano exclusivamente.

iii. De Hábitat Rural Diseminado, en el ámbito delimitado de la Isla del Vicario por el presente PGOU.

b) Planes ejecutivos, directamente de obras o instalaciones previstas en un planeamiento previo.

6. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones mínimas y objetivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos. Cuando no se delimitaren en el presente Plan, podrán, no obstante, elaborarse Planes Especiales con las finalidades del art. 76.3 y 5 RP, o con las que el órgano competente considere apropiadas por razón de la materia (art. 76.3 RP), incluso Planes Especiales de Reforma Interior no previstos debiendo innovarse, en su caso, el presente PGOU.

7. Los Planes Especiales podrán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

8. Los Planes Especiales operativos de protección, derivados o independientes, y los Planes ejecutivos (siempre derivados), no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

9. Por el contrario, es finalidad apropiada de los Planes Especiales de Reforma Interior la potestad de calificar suelos (usos y dominios) y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

10. A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de Reforma Interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas, tales como su adscripción al Área de Reparto, su Aprovechamiento Medio, la Edificabilidad Máxima, la Densidad y los Usos Globales, Calificación de Viviendas de Protección Oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse

en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación, atendiendo a su naturaleza y finalidad.

11. También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas de Suelo Urbano No Consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el Planeamiento General.

12. En ningún caso los Planes Especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

13. Los documentos que contuvieren los Planes Especiales se atenderán a los señalados en la legislación vigente.

14. En particular, la Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones del Plan Especial con las correspondientes al Plan General; los objetivos y el fundamento que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

15. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Especiales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

16. Los Planes Especiales que expresamente se delimitan en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a) No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito del PERI hasta que estén totalmente aprobados y en ejecución, salvo que se indicase expresamente otra cosa, y con sus limitaciones correspondientes, en cada caso.

b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales, salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

17. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Normas y su Anexo.

CAPÍTULO TERCERO

Instrumentos de planeamiento y regulación detallada o complementaria

Sección 1.ª Sobre el Estudio de Detalle

Artículo 9.3.1. El Estudio de Detalle.

1. La redacción de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en los supuestos previstos en el Plan, ciñéndose en

sus límites a los ámbitos que éste determina. Además, podrán redactarse cuando el Excmo. Ayuntamiento lo acuerde, de oficio o a instancia de particulares, para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento. Si se impone Estudio de Detalle, su aprobación constituirá presupuesto para la ejecución del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán formularse con la finalidad de:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan General de Ordenación Urbanística, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que, por error u omisión manifiesta, se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que, por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respecto a los límites establecidos en el propio Plan.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan General, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones de los predios colindantes.

6. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan General como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares. Toda parcela de Suelo Urbano que precise de un Estudio de Detalle para establecer, completar o reajustar las alineaciones o rasantes y/o establecer la concreta distribución de volúmenes tendrá la consideración de Suelo Urbano No Consolidado. Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalle puede constituir simultáneamente una Unidad de Ejecución, continua o discontinua.

7. En todas las unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano en el presente Plan General, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo

compongan, salvo que resulte innecesario por ser suficiente la ordenación establecida en el planeamiento.

8. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan General y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 2 y 3 de este artículo:

a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignados a los vias propuestos.

9. Además de los criterios anteriores de ordenación de volúmenes, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar al Excmo. Ayuntamiento de Écija quien, previa audiencia de los vecinos de la zona, podrán aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio (1/3) del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres (3,00) metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

f) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como senadas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g) Las alineaciones interiores que se adapten o reajustasen, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

10. Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Reparación o Compensación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle sin que se hayan sometido al Excmo. Ayuntamiento, éste podrá redactarlos de oficio o a instancia de parte.

11. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística con las especificaciones que se señalan a continuación:

a) La Memoria comprenderá la justificación de:

i. La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes o para ordenar volúmenes y establecer vías interiores.

ii. La solución adoptada.

iii. La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.

iv. El cumplimiento de las condiciones básicas del planeamiento que desarrolla.

v. La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.

vi. La inexistencia de un aumento sobre la edificabilidad permitida.

b) Se incluirá además un cuadro comparativo que exprese las características cuantitativas de la solución adoptada en relación con el planeamiento que desarrolle y en especial respecto de la ocupación del suelo, alturas, edificabilidad y número de viviendas.

Sección 2.ª Sobre las Normas Especiales de Protección y Ordenanzas Municipales

Artículo 9.3.2. Normas Especiales de Protección y Ordenanzas Municipales.

1. Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse normas especiales de protección dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que, regulando aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, sean desarrollo o complemento del presente Plan.

3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la LOUA, de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

5. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público, así como al presente Plan General.

6. Se podrán desarrollar Ordenanzas o disposiciones de carácter general que regulen aspectos relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación y otros de competencia municipal.

7. El Plan incorpora un Anexo a las Normas Urbanísticas. Su contenido tiene carácter de Ordenanza y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el artículo anterior.

Sección 3.ª Sobre los Catálogos Complementarios

Artículo 9.3.3. Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento sobre conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse independientemente, conforme a la remisión que a ellos haga el planeamiento.

2. Los Catálogos contendrán relación detallada e identificación precisa e individualizada de bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser protegidos, recogiendo las condiciones de protección que a cada uno corresponda.

3. Los catálogos se tramitarán de acuerdo a los artículos 16 y 40 de la LOUA.

CAPÍTULO CUARTO

Instrumentos de gestión

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 9.4.1. Clases.

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

2. La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

a) Sistemáticos: Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en Suelo urbanizable y, en su caso, en Suelo urbano.

b) Asistemáticos: Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en Suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en los artículos 107 y siguientes de la LOUA.

c) Directos: Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Sección 2.ª Actuaciones Sistemáticas

Artículo 9.4.2. 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 9.4.3. 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 en 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 9.4.4. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. Cuando la determinación y delimitación de las Unidades de Ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, ésta 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 General, 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.

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

Artículo 9.4.5. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2. El Excmo. Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación, así como las demás circunstancias que concurren en cada Unidad de Ejecución.

3. Fijado el sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro más adecuado siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 110 de la LOUA. El Ayuntamiento sustituirá a la iniciativa privada en la gestión urbanística por el incumplimiento de los propietarios de sus deberes legales, en los plazos establecidos en estas Normas o en casos justificados para atender satisfactoriamente las necesidades sociales de viviendas de protección pública o usos de interés social.

4. 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 9.4.6. Sistema de Compensación.

1. El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación, aportar los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización y repartirse 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 lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

4. De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Reparcelación

con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto en los artículos 85 a 113 del Reglamento de Gestión para la reparcelación salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

5. En los supuestos de propietario único, el proyecto de reparcelación tendrá el contenido que señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. 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 Excmo. Ayuntamiento, para su aprobación.

Artículo 9.4.7. 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 Excmo. 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 en la LOUA.

2. Con la finalidad de cumplir la programación prevista en el presente PGOU y la consecución de los intereses públicos, el Ayuntamiento de Écija podrá encomendar a una Empresa Municipal, en los términos previstos en la legislación aplicable, la promoción y gestión de las urbanizaciones y la ejecución de los planes, cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación; así como la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un ámbito determinado de actuación urbanística.

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

4. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un Proyecto de Reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Excmo. Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73. El objeto de la reparcelación es el expresado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

6. El procedimiento y la tramitación de las reparcelaciones será el señalado por la LOUA, sus reglamentos, en especial el Título Tercero de Gestión Urbanística y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

7. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 9.4.8. Sistema de Expropiación.

1. En el Sistema de Expropiación, la Administración actuante adquiere el Suelo, los bienes y derechos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El Sistema de Expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos, y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Écija podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios. En consecuencia se podrá recurrir a:

a) Gestión directa: Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.

b) Gestión indirecta: Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la Entidad Local.

c) Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d) Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Artículo 9.4.9. Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística.

1. Cuando el Sistema de Actuación sea el de Expropiación, el Excmo. Ayuntamiento promoverá la participación de la iniciativa privada, prevista en el artículo 4.3 de la LS-6/98, para lo cual podrá ejecutar el Plan mediante Concesión Administrativa, regulada en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 116 de la LOUA y concordantes de la legislación estatal vigente en materia urbanística, dentro del marco de la legislación de régimen local, en las condiciones necesarias para posibilitar la concurrencia del mayor número de interesados en el proceso urbanístico y edificatorio.

2. La Concesión Administrativa se otorgará mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, del Ayuntamiento y de terceros y que, además de comprender los extremos que determina el artículo 212.2 del Reglamento de Gestión, deberán incluir:

a) Compromiso del concesionario de respetar las condiciones establecidas en estas Normas para el Suelo urbanizable, relativas a la promoción de viviendas de protección pública en las condiciones que al efecto se determine en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.

b) Calidades de la ordenación, y de los materiales utilizados en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.

c) Actuaciones objeto de la concesión: fases y plazos para el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación, de redacción de planeamiento, en su caso, de gestión y ejecución urbanística, de ejecución de obras de urbanización y de ejecución de obras de edificación. El Ayuntamiento podrá incluir, en caso necesario, la explotación de servicio o servicios públicos de la urbanización.

d) Obligación del concesionario de hacer constar en los actos y escrituras de enajenación de solares resultantes de la urbanización las obligaciones y compromisos asumidos en orden a la misma, la aceptación por el adquirente y subrogación en los mismos.

3. Para la adjudicación del concurso, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las mejoras que se ofrezcan sobre las obligacio-

nes mínimas establecidas en las Bases, tanto en los aspectos técnicos como económicos, primando la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad en el sentido de:

a) Incrementar la superficie construida destinada a viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, previstos en la legislación aplicable.

b) Diversificar la oferta de tipos y precios de vivienda, incluyendo su destino a jóvenes menores de 35 años y tercera edad, mayores de 65 años.

c) Promover viviendas en régimen de alquiler.

d) Incrementar el porcentaje de cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Écija.

e) Obligarse a plazos de desarrollo más breves, en la presentación de documentos técnicos y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación o compromisos más rigurosos.

f) Mejorar la calidad de las obras de urbanización.

4. El concesionario podrá tener el carácter de beneficiario total o parcial de la expropiación.

Sección 3.ª Actuaciones Asistemáticas y Directas

Artículo 9.4.10. Definición y Clases.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en esta Normativa, 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 ejecución 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 para 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 9.4.11. 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 PGOU o Planes que las desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas 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 y a la intervención en el mercado del Suelo, la expropiación forzosa se adoptará:

a) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en Suelo urbano, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución.

b) Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos o en Suelo urbanizable.

c) Para la obtención de Suelo destinado a sistemas generales en Suelo no urbanizable.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 9.4.12. La Ocupación Directa.

1. La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención por el Excmo. Ayuntamiento de Écija del suelo destinado a dotaciones públicas y previsto en el artículo 141 de la LOUA, así como en los artículos 52 a 54 ambos inclusive del Reglamento de Gestión Urbanística, 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 9.4.13. Contribuciones Especiales.

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

Artículo 9.4.14. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU) podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

Artículo 9.4.15. 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.

CAPÍTULO QUINTO

Instrumentos de Ejecución Material

Sección 1.ª Generalidades

Artículo 9.5.1. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

Artículo 9.5.2. 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 aquél 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 la solicitud de la licencia. 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 Excmo. 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 la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al 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 Excmo. Ayuntamiento en formato 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 del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra, también en formato informático, 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.

6. Todos los proyectos técnicos deberán facilitarse también al Excmo. Ayuntamiento en soporte informático, en formato CAD para ser incorporados al Sistema de Información Geográfica municipal. El cumplimiento de este requisito será condición sine qua non para la obtención de la licencia correspondiente.

Sección 2.ª Proyectos de Urbanización

Artículo 9.5.3. Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente PGOU (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación –que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo

una de las infraestructuras– o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

3. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

4. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del Suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

5. Los restantes Proyectos de Urbanización se consideran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 9.5.4. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 98 de la LOUA y 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios; así como los determinados en el Anexo a estas Normas.

2. Todos los documentos deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización del Anexo a estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Excmo. 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 convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos serán las del apartado 2 del artículo anterior.

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 Excmo. Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 9.5.5. 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 conforme lo dispongan las Ordenanzas Municipales.

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

Sección 3.ª Proyectos de Parcelación

Artículo 9.5.6. 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. 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. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos del estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que 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 se identifique perfectamente superficialmente 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 condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

Sección 4.ª Proyectos de Edificación

Artículo 9.5.7. Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Conforme a lo dispuesto en estas Normas, los proyectos de Obras de Edificación comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios específicos, previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán como anexo 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 a los efectos previstos en el artículo 150 de la LOUA.

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.

Artículo 9.5.8. 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 aquéllas 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 los proyectos de obra 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 aquéllas por las que se derriba una edificación preexistente o parte de ella, y en su lugar se erige una 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 9.5.9. Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los Proyectos de Obras en los Edificios, debe contener, cuando menos, según los tipos de obras, los documentos siguientes:

a) Proyectos de obras sobre edificios existentes.

a.1. Proyectos de Obras de conservación y mantenimiento:

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.2. Proyectos de Obras de restauración:

a) Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d) Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

a.3. Proyectos de Obras de rehabilitación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.4. Proyectos de Obras de reestructuración:

- e) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - f) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.
 - g) Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas

a.5. Proyectos de Obras de ampliación:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d) Cuando las condiciones particulares de la calificación o las derivadas de la normativa de protección específica aplicable lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

a.6. Proyectos de Obras de acondicionamiento.

- a) Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 9.5.10. Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los Proyectos de Demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de la demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 9.5.11. Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de Obras de Edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Proyectos de Obras de reconstrucción:

- a) Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las Obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2. Proyectos de Obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Proyectos de Obras de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Sección 5.ª Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 9.5.12. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

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: entendiéndose 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 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.
- i) 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, andamiajes y aperos.
- e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 9.5.13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a lo contenido en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

Sección 6ª. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Artículo 9.5.14. Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases. Condiciones.

1. Son aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2. Comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de Instalaciones de Actividades: Son los 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 los 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.

3. Serán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por estas Normas y por la legislación sectorial aplicable. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO SEXTO

Instrumentos de protección

Artículo 9.6.1. Clases de Instrumentos de Protección.

1. Genéricos:

a) Los Planes Especiales de Protección: tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

b) Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

c) Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de

Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

2. Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.

b) Los regulados expresamente en esta Normativa.

3. Instrumentos de Protección del medio físico:

a) Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.

b) Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.

c) Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz del PGOU y Planes sectoriales. No tendrán carácter vinculante.

4. Instrumentos de Protección del medio urbano:

a) La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.

b) Los Bandos Municipales de formato.

c) Cualquier otra Ordenanza Especial, con relación a dichos espacios o a sus elementos.

TÍTULO DÉCIMO

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

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones generales

Artículo 10.1.1. Potestades administrativas en materia preventiva y disciplinaria.

La Administración asegurará el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante las potestades de intervención preventiva (actos de edificación, construcción y uso del suelo, incluidos subsuelo y vuelo, en las formas dispuestas en la Ley), inspección (de la ejecución de los actos citados), protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, y de sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 10.1.2. Legitimación de los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o titulares de derechos suficientes, previa obtención de las licencias correspondientes.

2. La legítima ejecución de los actos de parcelación, urbanización, edificación, instalación y cualquier actuación o uso objetivo del suelo, salvo excepciones legales, tendrá

como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Vigencia de la ordenación urbanística idónea para legitimar la actuación.
- b) Cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos conforme a la clase de suelo.
- c) Cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legitimamente exigible.
- d) Obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 10.1.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

La intervención municipal del suelo es de ejercicio inexcusable y se llevará a cabo mediante el otorgamiento de licencias, autorizaciones, órdenes de ejecución y la inspección técnica y urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO

Licencias urbanísticas

Sección 1.ª Condiciones generales

Artículo 10.2.1. 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA con las excepciones previstas en el artículo 70 de la misma, 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. A los efectos del párrafo anterior se considera legislación específica aplicable toda aquella que establezca la necesidad de obtener autorizaciones previas a la concesión de las licencias o a la ejecución de las obras amparadas en las mismas y en particular la Legislación de Patrimonio Histórico, la Legislación de Espacios Naturales, la Legislación de Protección Ambiental, la Legislación de Aguas, la Legislación de Carreteras, la Legislación del Transporte, etc. Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo siguiente.

3. 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 de uso público.
- 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.

4. 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 de excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Excmo. Ayuntamiento el proyecto para que, en el plazo de un mes,

notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

5. 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 10.2.2. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. La sujeción a licencia alcanza a las actividades reguladas en estas Normas, promovidas por Administraciones supramunicipales y entidades públicas adscritas, y las que afecten al dominio público o zonas de influencia o servidumbre aérea, viaria, de protección histórico-artística, etc., que precisen autorización del órgano administrativo competente. Asimismo alcanza a las actividades a realizar por particulares en dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión del titular.

2. Se exceptúan los actos de ejecución, realización o desarrollo de obras públicas ordinarias de actuaciones urbanizadoras no integradas, la implantación de infraestructuras y servicios, si la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística, y las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales. En tales casos los proyectos se remitirán al Excmo. Ayuntamiento para consulta y concertación de los contenidos por plazo no inferior a un mes, obligando tal concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos. Acordados los términos de la ejecución, el inicio de las actuaciones o la implantación de los usos se comunicará con carácter previo.

3. También se exceptúan los actos promovidos por una Administración Pública si concurre excepcional o urgente interés público. La Administración promotora acordará su remisión al Excmo. Ayuntamiento que, en un mes, comunicará su conformidad o no con el planeamiento. Si la actuación es promovida por la Administración Autonómica o entidades adscritas o dependientes, caso de disconformidad, se remitirá a la Consejería competente en Urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, la eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre su procedencia. El acuerdo estimatorio, que posibilitará su ejecución, obligará a iniciar el procedimiento de innovación del planeamiento.

Artículo 10.2.3. Actos sin Licencia.

1. Las actuaciones sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones darán lugar a medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria previstas en la legislación vigente.

2. Las obras de urbanización, construcción o derribo efectuadas en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios municipales, salvo que se exija proyecto, estarán exentas de licencia, pero exigen comunicación previa.

Artículo 10.2.4. Régimen de las Licencias.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de la propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. Su otorgamiento no implicará para el Excmo. Ayuntamiento responsabilidad por daños o perjuicios ocasionados por las actividades realizadas en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Excmo. Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, sin alterar las situaciones jurídicas privadas entre éste y otros.

Artículo 10.2.5. Clases de Licencias Urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.

- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De ocupación y apertura.
- f) De obras de carácter provisional.

2. Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente PGOU de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local. Mientras no sea aprobada dicha Ordenanza, se aplicará lo establecido en los artículos siguientes de la presente Sección.

Artículo 10.2.6. Procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado que contendrá, al menos, los datos señalados en el artículo 70 de la LRJAP, al que acompañará la documentación que las presentes Normas prevén para cada tipo de actuación urbanística. La solicitud podrá presentarse en la forma y registros enumerados en el artículo 38 de la LRJAP.

2. Los servicios competentes dispondrán de un plazo de diez (10) días para examinar la solicitud y la documentación aportada. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos señalados por la legislación vigente, o si la documentación está incompleta, se requerirá al interesado para que en el plazo de diez (10) días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámites con los efectos previstos en el artículo 42.1 de la LRJAP.

3. Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se procederá al archivo de las actuaciones conforme a lo preceptuado en el artículo 71 de la LRJAP.

4. Una vez completa la documentación se emitirá informe técnico y jurídico, que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

- a) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa urbanística aplicable, o
- b) De otorgamiento, indicando, en su caso, los requisitos o las medidas correctoras que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

5. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la LRJAP y a la misma se acompañarán las liquidaciones tributarias que, en su caso, resultaran pertinentes. El cómputo de los plazos se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48 de la LRJAP. Uno de los ejemplares de la documentación, debidamente diligenciado, será entregado al solicitante de la licencia.

Artículo 10.2.7. Plazos de Resolución.

1. La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres (3) meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente.

2. El plazo para resolver las solicitudes de licencias de parcelación será de tres (3) meses.

3. A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Écija.

Artículo 10.2.8. Silencio Administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, con las interrupciones legalmente procedentes, sin que la Administración Municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

a) Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública, en bienes de dominio público o patrimoniales o que afecten a elementos protegidos, se entenderá denegada.

b) Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuación urbanística o jurídica, se entenderá otorgada por silencio administrativo, para cuya eficacia deberá operarse en la forma regulada por el artículo 44 de la LRJAP.

2. Cuando, para determinada actuación sujeta a licencia, se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas a la Municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el tiempo que tarde la Administración no Municipal en emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia.

3. En ningún caso podrán adquirirse por acto presunto facultades en contra de las determinaciones de la ordenación urbanística o normativa ambiental aplicables.

4. Aun transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo en el supuesto del artículo 43 de la LRJAP.

5. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia obtenida por silencio administrativo requerirá, en todo caso, la comunicación previa al municipio con, al menos, diez días de antelación.

Artículo 10.2.9. Alineación Oficial.

1. De acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas, se denomina alineación oficial a la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso o dominio público, de las parcelas edificables o de los espacios libres de uso privado, conforme a lo establecido para cada zona en el Plano de Ordenación Completa del Plan General o del planeamiento de desarrollo y normas urbanísticas.

2. Como documento jurídico-urbanístico, la alineación oficial es el plano formalizado por la Administración Municipal, suscrito por técnico que tenga atribuidas dichas funciones, en el que se señalan, además de las circunstancias de deslinde contempladas en el párrafo anterior, el estado de la urbanización, si la parcela reúne o no condición de solar, la superficie de cesión gratuita, su formalización y el importe de los gastos de urbanización, si los hubiera.

3. El procedimiento de expedición de la alineación oficial se iniciará mediante presentación de la solicitud, en impreso normalizado, en el que se exprese si se solicita a efectos de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación, que se entregará por duplicado:

a) Plano de situación, a escala no menor a 1:2.000, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias en las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que den sus fachadas, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Plano a escala 1:500, copia del parcelario municipal, en el que se señalen la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, visado por el Colegio Oficial correspondiente.

4. Las alineaciones deberán ser expedidas en el plazo de quince (15) días.

5. Las alineaciones tendrán vigencia indefinida. No obstante, cualquier modificación del planeamiento dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en el caso de que no se hubieran alterado, sin coste para el interesado.

Artículo 10.2.10. Competencia

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde, salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno.

Sección 2.ª Licencia de Parcelación

Artículo 10.2.11. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los Suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el PGOU, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación. Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los Suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los Suelos no urbanizables quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. En el Suelo no urbanizable se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a un núcleo de población, de acuerdo con la definición establecida por este PGOU y teniendo en cuenta las condiciones que determina para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo, en las presentes Normas. Toda segregación de parcelas en Suelo no urbanizable precisará para su inscripción en el Registro de la Propiedad de licencia de parcelación o de informe de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento.

Artículo 10.2.12. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en Suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 3 y 259.3 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, el Ayuntamiento de Écija comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, las resoluciones que concedan licencias de parcelación, la declaración municipal de innecesariedad, las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, así como las dimensiones de la parcela mínima de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico, a los efectos que determina el artículo 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las Normas

Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas, en su caso.

Sección 3.ª Licencia de Obras

Artículo 10.2.13. Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De Urbanización.
- b) De Edificación, que comprende a, su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 10.2.14. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de Urbanización, en caso de tramitarse según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 10.2.15. Licencia de Obras de Edificación.

1. La concesión de las licencias de Obras de Edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h) Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i) Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

j) Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.

k) Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de Obras de Edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Una vez concedida la licencia, y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Excmo. Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de quince (15) días como mínimo, fijando el Excmo. Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose, con carácter previo a la licencia, una fianza cuya cuantía será del uno por ciento (1%) del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Excmo. Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 10.2.16. Obras Menores sujetas a Licencia.

1. Se conceptúan como Obras Menores, aquéllas de sencilla técnica constructiva, que no precisan proyecto técnico dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura o modificación de huecos, y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:

- a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
- b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
- c) No afecten al aspecto exterior de las edificaciones, a su seguridad o a su estructura.
- d) No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de alguno de los elementos protegidos.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

- a) Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
- b) Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c) Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d) Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.

Artículo 10.2.17. Obligaciones del Titular de la Licencia.

1. La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas y en la legislación vigente, a lo siguiente:

- a) Satisfacer los tributos oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasione a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella y derivadas de su ejecución.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de construcción de la obra.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, alumbrado público, alcantarillado, mobiliario urbano y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el período de obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a los municipios, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, cuyo importe será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera correspondiente a la finca.

3. En los casos en que la calzada carezca de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el apartado anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

Artículo 10.2.18. Actuaciones Comunicadas.

1. Tan sólo precisarán comunicación al Excmo. Ayuntamiento, sin necesidad, por tanto, de licencia municipal, las siguientes obras y actuaciones:

- a) Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamientos, pavimentación, implantación de bordillos, con excepción de implantación de instalaciones.
- b) Limpieza de solares.
- c) Sondeos de terrenos.
- d) Cambios de titular de licencias vigentes, a cuyo fin la Administración Municipal presumirá su vigencia cuando no constare declaración expresa de caducidad.
- e) Los cambios de actividad para locales con licencia en vigor, dentro del mismo uso, categoría y clase, siempre que concorra la totalidad de las siguientes condiciones:

- i. Que no haya ampliación o modificación de instalaciones o de la actividad que requieran la aplicación de nuevas medidas correctoras.
- ii. Que la ocupación teórica previsible del local no aumente, ni se alteren las condiciones de evacuación y seguridad de forma que sea preciso mejorarlas.
- iii. Que las obras que sean necesarias para el cambio de actividad no afecten a la estructura ni a la fachada.
- iv. Que la actividad esté permitida de acuerdo con lo establecido en el Plan General.

2. El régimen procedimental a que estas actuaciones se sujetan, no exonera a los titulares de las mismas de sus obligaciones de carácter fiscal o civil determinadas en la normativa vigente.

3. En ningún caso, las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran diez días desde la fecha de la comunicación.

4. La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración Municipal. En el impreso deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes datos:

- a) Datos de identificación y domicilio del interesado.
- b) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

5. El sello de registro de entrada del Excmo. Ayuntamiento de Écija equivaldrá al enterado de la Administración Municipal, salvo que se diera el supuesto contemplado en el apartado a) del párrafo siguiente.

6. Analizada la documentación, y en función de la adecuación o no de su contenido al ordenamiento urbanístico y a las prescripciones del presente Plan General, la tramitación de los actos comunicados concluirá en alguna de las siguientes formas:

a) Cuando se estime que la actuación comunicada no está incluida entre las enumeradas en este artículo, en plazo no superior a diez (10) días, contados desde la fecha de entrada en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Écija, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste su actuación a las normas establecidas para el tipo de licencias de que se trate.

b) En los supuestos contemplados en los apartados 1.e) y 1.f) de este artículo, se entregará al administrado un documento administrativo diligenciado por el Secretario General de la Corporación o funcionario en quien delegue, declarativo de la transmisión o cambio comunicado. Dicho documento deberá unirse a la licencia o documento anterior y podrá ser sustituido por la correspondiente anotación en este último, cuando fuese presentado a tal fin.

c) En los demás casos, se estimará concluso el expediente y se ordenará, sin más trámite, el archivo de la comunicación.

Artículo 10.2.19. Licencias de Obras en Edificios Protegidos.

1. En actuaciones que afecten a monumentos declarados o incoados BIC o sus entornos, será necesaria la previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Las obras en edificios contenidos en el Catálogo de Edificaciones Protegidas se regularán por las Normas de Protección.

Artículo 10.2.20. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Excmo. Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas. En todo caso, las alteraciones que no afecten a las condiciones de posición y forma de los edificios, así como a las condiciones exteriores de los mismos, podrán posponerse al proyecto final de obras.

Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 10.2.21. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de Urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará

con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Excmo. Ayuntamiento determinará, en función del tipo y de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

Sección 5.ª Licencia de Actividades e Instalaciones

Artículo 10.2.22. Licencias de Actividades e Instalaciones.

1. Estará sujeto a la licencia previa la apertura de las actividades con o sin instalaciones que se implanten y desarrollen en el término municipal de Écija, así como las ampliaciones y modificaciones sustanciales que se realicen en las mismas de toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, instalaciones deportivas, etc.) y, en general toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que fuera de aplicación y de las Ordenanzas municipales correspondientes y a la legislación ambiental, con independencia de cuantas autorizaciones sean precisas en cumplimiento de la legislación sectorial.

4. Las actividades e instalaciones sometidas a los trámites establecidos por la legislación vigente en materia de protección y calidad ambiental, se sujetarán a los procedimientos regulados por la misma.

5. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarios para la implantación de una actividad o de una instalación, no eximirán de la obtención de la licencia municipal.

6. Salvo en aquellos casos en los que expresamente así lo exija una norma sectorial de otra Administración, la obtención de la licencia de apertura de actividad e instalación no podrá condicionarse a la obtención previa de otros permisos o autorizaciones extramunicipales.

7. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

Artículo 10.2.23. Clasificación de las Actividades e Instalaciones.

1. Las actividades e instalaciones se clasifican en:

- a) Inocuas.
- b) Calificadas.

2. Son actividades inocuas todas aquellas de las que, por sus características o mediante la adopción de sencillas medidas correctoras, no cabe presumir que puedan resultar calificadas.

3. Las actividades calificadas lo serán como:

a) Molestas, si pueden constituir una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas o sustancias que eliminen.

b) Insalubres, si pueden dar lugar a evacuación de productos directa o indirectamente perjudiciales para la salud.

c) Nocivas, si por las mismas causas pueden producir daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

d) Peligrosas, si en ellas se fabrican, manipulan, utilizan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves para las personas o los bienes por explosiones, combustibles, radiaciones, etc.

4. Las actividades calificadas son aquellas que, en función del régimen jurídico aplicable a los diversos procedimientos, se enumeran en la legislación vigente en materia de protección ambiental.

Artículo 10.2.24. Licencia de Primera Ocupación o de Apertura.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres los edificios o actividades, cuando no consten previamente.

d) Terminación de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

Artículo 10.2.25. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos y obras de carácter provisional prevista en la legislación urbanística aplicable, será concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 10.2.26. Actividades e instalaciones productoras de ruido y vibraciones.

1. Para la tramitación de proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruido y vibraciones, deberá contemplarse lo establecido en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (arts. 34, 35 y 36 del citado Reglamento).

2. Conforme a la Disposición Transitoria Primera de dicho Reglamento, las actividades que se hallen en funcionamiento debidamente autorizadas, deberán adaptarse a las normas establecidas en dicho Reglamento.

Sección 6.ª Eficacia de las Licencias

Artículo 10.2.27. Vigencia de las Licencias.

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto no se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La licencia podrá fijar los plazos de iniciación e interrupción máxima, que en ningún caso podrán ser inferiores a los fijados por las leyes, así como el plazo de finalización de obras.

Artículo 10.2.28. Caducidad de las Licencias.

1. La Administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo indicado expresamente en la resolución de concesión de licencia, plazo que comienza a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de un año.

b) Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación indicado en la Resolución de concesión.

d) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un periodo superior a seis (6) meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

e) En licencias de demolición, si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos, por una sola vez, y por causa justificada. El plazo no podrá ser superior, en cada caso, al señalado para la caducidad.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

5. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en este artículo, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia al interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la LRJAP.

6. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizados, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

Artículo 10.2.29. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto, previa tramitación del expediente de caducidad, si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 10.2.30. Efectos de la Extinción de las Licencias.

1. La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquéllas.

2. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares a los efectos prevenidos en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA.

CAPÍTULO TERCERO

Condiciones para el inicio y ejecución de obras

Artículo 10.3.1. Requisitos durante la Ejecución.

1. Durante la ejecución de las obras deberán materializarse y cumplirse las siguientes cuestiones:

a) Construir el correspondiente vado, si la obra exige paso de camiones por la acera.

b) Conservar, si ello es posible, el vado o vados exentos, así como de la acera correspondiente de la finca.

c) Mantener en buen estado de conservación la valla y elementos de precaución.

d) Observar las normas sobre horario de los trabajos, carga y descarga, homologación de maquinaria empleada, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones de policía que establezca el Excmo. Ayuntamiento.

e) Las obras de nueva edificación y de reestructuración general, deberán disponer asimismo de un cartel informativo visible desde el exterior, para el cual el Excmo. Ayuntamiento proyectará un modelo normalizado, en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos proyectistas, de los directores de obra y de los contratistas, ordenanza que se aplica, fecha de expedición de la licencia, número de expediente y plazo de ejecución de las obras.

2. En obra se contará a disposición de la inspección municipal el documento de concesión de licencia, un ejemplar del Proyecto aprobado, diligenciado, el documento acreditativo de comunicación de dirección facultativa y, en su caso, copia del plano de señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. El Excmo. Ayuntamiento, al decretar suspensión o cierre de actuaciones en curso, podrá colocar, en lugar visible, cartel expresivo de la resolución municipal adoptada, que deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución.

4. El promotor reparará e indemnizará los daños causados en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, mobiliario urbano y jardinería. A efectos de garantizar tal deber, el Excmo. Ayuntamiento determinará la cantidad que el solicitante depositará o garantizará, para atender los gastos previsibles, por cantidad mínima del coste de implantación de los servicios de ejecución de las obras de urbanización, según proyecto presentado.

Artículo 10.3.2. Suministros de Agua y Energía Eléctrica.

1. No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente solicitud de licencia municipal.

2. El incumplimiento de esta exigencia por parte de las compañías suministradoras dará lugar a que por la Administración se les imponga una sanción del doble al quintuplo del importe de la conexión del servicio.

Artículo 10.3.3. Inicio de las Obras.

1. Los titulares de las licencias deberán comunicar al órgano municipal que la otorgó, con una antelación mínima de diez (10) días, la fecha de iniciación de las de reestructuración general, demolición y nueva edificación.

2. Para el inicio de las obras de nueva edificación deberá levantarse acta de replanteo suscrita por el técnico designado por la Administración Municipal y el Director de las Obras o persona en quien delegue.

3. El replanteo de las obras será solicitado por el titular de la licencia, constructor o técnico director con el escrito de comunicación de la fecha del inicio de las obras, transcurrida la cual sin que se hubiera podido suscribir el acta por causa imputable a la administración podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

4. El acta de replanteo suscrita por el representante municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

5. Durante la ejecución de las obras, tan sólo será necesario tramitar modificación de licencia cuando las alteraciones afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de seguridad en los edificios y cambios de uso.

CAPÍTULO CUARTO

El deber de conservación

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

Artículo 10.4.1. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 10.4.2. 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 Excmo. Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas edificaciones.

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 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, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que ordene la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Excmo. 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 relativos al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 10.4.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

a.1. El propietario de cada parcela es el responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

a.2. En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a 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:

b.1. 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. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua, así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción, si los hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes.

b.2. 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.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalaciones:

c.1. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

a) Los terrenos con destino urbano deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de residuos.

e) Los terrenos no urbanizables, así como aquéllos que no estén en proceso de urbanización, deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de la limpieza periódica que evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas, así como la del correcto vallado de las fincas, si ello fuera necesario para la seguridad, la salubridad y el ornato.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 10.4.4. Inspección Técnica de Edificios.

1. Mediante una Ordenanza Municipal, el Excmo. Ayuntamiento, con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad, conservación y funcionalidad de las edificaciones, podrá delimitar áreas en las que sea preceptivo someter a una inspección técnica a aquéllas que, en razón de su antigüedad o estado de conservación, lo precisen.

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 cumplir las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

3. El Excmo. 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.

Artículo 10.4.5. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Excmo. Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso de coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 10.4.6. Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La Administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Sección 2.ª Conservación Específica del Patrimonio Catalogado

Artículo 10.4.7. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el PGOU y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 10.4.8. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el PGOU, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del mismo y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3.ª Estado de Ruina de la Edificación

Artículo 10.4.9. Situación Legal de Ruina Urbanística.

1. Procederá la declaración de situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras 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 Excmo. 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 el propietario en las obligaciones de:

i. 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, según lo previsto en las leyes de patrimonio histórico.

ii. 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 Excmo. Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Excmo. 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 10.4.10. Ruina Física Inminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con deruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o 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 Excmo. 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 10.4.11. 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:

- a) Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
- b) Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- c) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 10.4.12. 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) Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.
- b) Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- d) Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. 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 UNDÉCIMO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO

Condiciones generales de los usos

Sección 1.ª Determinaciones generales sobre la asignación de usos

Artículo 11.1.1. Tipología de Usos.

1. Uso Global es el destino urbanístico que, de forma general, caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial, y es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el Plan General o por el Planeamiento de Desarrollo.

2. Uso Pormenorizado es el destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta, no susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

Artículo 11.1.2. Asignación de Usos según el Destino Urbanístico de los Terrenos.

1. En Suelo Urbano se realiza con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas, según las condiciones específicas de estas Normas, salvo aquéllas cuya ordenación se remita a planeamiento de desarrollo o planeamiento incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dicho planeamiento.

2. En Suelo Urbanizable Ordenado, se realiza con carácter global para cada zona y pormenorizadamente para las parcelas que comprende.

3. En Suelo Urbanizable Sectorizado, se realiza con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que, para su desarrollo, se formulen.

4. En Suelo Urbanizable No Sectorizado se señalan sólo los usos incompatibles con la estructura general de la ordenación y los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los globales preferentes susceptibles de ser adaptados en los Planes de Sectorización.

5. En el Suelo No Urbanizable el Plan establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos que se persiguen en esta clase de suelo.

Artículo 11.1.3. Usos globales.

1. El Plan General establece los siguientes Usos Globales:

- a) Residencial.
- b) Industrial y Actividades Productivas.
- c) Terciario.
- d) Dotacional.

2. La asignación por el Plan de usos globales a una zona permite la implantación como dominante de los pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el planeamiento, así como de otros usos pormenorizados ajenos al dominante, declarados compatibles en las normas de zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Sección 2.ª Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 11.1.4. Disposiciones Generales.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones que han de observar las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en los terrenos que a tal efecto designe el Plan General o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reestructuración. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso, deberán satisfacer la normativa municipal o supramunicipal que les fuera de aplicación.

Artículo 11.1.5. Actividades permitidas y condiciones de la edificación.

1. Sólo podrán instalarse en las diferentes clases de suelo actividades que, por su naturaleza o aplicación de medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles por las normas sectoriales aplicables.

2. Además de las condiciones generales señaladas a cada uso, cumplirán, si procede, las generales de la edificación y su entorno, y las derivadas de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 11.1.6. Dotación de estacionamientos.

1. La dotación mínima de estacionamientos será la establecida en estas Normas para cada Uso. No será obligatoria si el número de plazas resultantes es igual o inferior a ocho (8) o las edificaciones están en calles de menos de seis (6,00) metros de latitud.

2. El Excmo. Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal intenso, lo que implicará eximente de dotación de estacionamientos. Igualmente, podrá eximir de la obligatoriedad de estacionamientos, reducirla o aceptar otras soluciones, si concurren circunstancias que desaconsejan la aplicación de los estándares de dotación, por las características del edificio, condiciones particulares de uso, afección a elementos catalogados, dificultad de acceso, características del viario o la parcela, proximidad a puntos conflictivos de la ordenación a vial, y similares. La exención requerirá informe que justifique la admisibilidad del impacto generado

por la existencia o disminución de la dotación y medidas correctoras sustitutivas a cuenta del promotor.

Artículo 11.1.7. Usos en Sótanos.

1. En los sótanos sólo podrán establecerse instalaciones al servicio de la edificación, garajes, almacenes y los usos no residenciales complementarios del permitido e implantado sobre rasante, en el mismo local y con accesos comunes.

2. En edificaciones cuyo uso exclusivo sea Terciario, podrán desarrollarse los usos comprendidos de Servicios Terciarios (modalidades Comercio Mayorista, Comercio Minorista, Servicios Personales y Oficinas), con carácter principal, en la primera planta de sótano. La superficie ocupada computará a efectos de edificabilidad y se tendrá en cuenta para la aplicación del resto de determinaciones establecidas en estas Normas (dimensiones, número de estacionamientos, aseos, etc.).

Artículo 11.1.8. Cumplimiento de la legislación vigente.

1. Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 72/92, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

a) Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título, así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquéllos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva, resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

b) A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente, junto a la solicitud de licencia, deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 72/92, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Código Técnico de la Edificación.

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

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

i. A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

ii. A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

iii. A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

iv. En todo caso, deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso característico en los edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

3. Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

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

b) Las determinaciones de esta Ley serán de aplicación para todas aquellas actividades y usos establecidos en el Anexo I de la misma.

4. La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan, de conformidad con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. También se estará al cumplimiento del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, y a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. En el marco de tales procedimientos, deberá garantizarse que las actividades alcanzan los niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, condicionantes de aislamiento acústico y de gestión de residuos exigibles en la normativa ambiental de aplicación (Ley 10/98, de Residuos; Ley 11/97, de Envases y Residuos de Envases; Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero; Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, Decreto 74/1996, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, etc.).

5. Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

a) El Decreto tiene por objeto la regulación de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la mejor utilización de los recursos naturales y al mismo tiempo redunde en la mejora de la oferta turística y deportiva, no pudiendo implantarse más instalaciones para la práctica del golf que las amparadas en el mismo.

b) La implantación de un campo de golf deberá estar expresamente prevista en este Plan General.

c) Los campos de golf tienen incidencia territorial e interés supramunicipal a los efectos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

d) El instrumento de planeamiento que desarrolle la implantación de un campo de golf, en cualquier clase de suelo, deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 43/2008.

6. De entre la legislación específica a que se refieren los puntos anteriores, las Ordenanzas de la Edificación del presente PGOU y otras normas y ordenanzas municipales existentes o que se pudieran aprobar, así como de otras legislaciones sectoriales vigentes, se aplicarán siempre las normas y medidas que resulten más restrictivas para cada caso particular.

Sección 3.ª Uso Residencial

Artículo 11.1.9. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El Uso Residencial tiene por finalidad el alojamiento permanente de personas configurando un núcleo, con com-

portamientos habituales de las familias, tengan o no parentesco. Se distinguen tres categorías:

a) Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas agrupadas, con accesos y elementos comunes, resolviendo en copropiedad o comunidad los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación e instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

b) Vivienda bifamiliar: caso particular del anterior, cuando el número de viviendas es de dos.

c) Vivienda unifamiliar: situada en parcela independiente, edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o espacio libre de uso público. Constituye un régimen especial la vivienda unifamiliar adosada o en hilera, en una única parcela donde se diferencian dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y la otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose las siguientes condiciones:

i. El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela objeto de parcelación, por la parcela mínima establecida.

ii. La superficie común resultante deberá tener continuidad física y se garantizarán las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas.

iii. Se garantizará, mediante el régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la restante que se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas unifamiliares del conjunto.

2. La identificación de un Sector o Área con Uso Global Residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases: libre y protegida, en los porcentajes establecidos para cada ámbito. Es «Vivienda Libre» la no obligada a ajustarse a algún régimen de protección pública, mientras que la «Vivienda Protegida» es la que sí está obligada. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado «Vivienda Protegida» se ajustará a las disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda.

Artículo 11.1.10. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Las viviendas cumplirán, además de estas Normas, las exigencias dimensionales establecidas en la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial; en todo caso dispondrán, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos. Excepcionalmente y de forma justificada, se podrán alterar las exigencias anteriores siempre y cuando dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda, no permitiéndose disminuciones de superficies de cada estancia superiores a un 15%.

2. Si las condiciones de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y cuarto de baño completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a treinta (30,00) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60,00) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tenderos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un

máximo del diez (10%) del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano.

3. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un solo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 11.1.11. Viviendas Exteriores.

1. Las piezas habitables de las viviendas tendrán huecos a espacio abierto o patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar o bifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. Se considerarán piezas habitables o vidieras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo del número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-comedor-estancia cuando estén integradas en un mismo espacio, siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de, al menos, tres (3,00) metros cuadrados de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de nueve (9,00) metros cuadrados.

Artículo 11.1.12. Viviendas interiores.

1. Se consideran viviendas interiores aquéllas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

2. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente, se permitirán viviendas interiores, si sus piezas habitables tienen huecos a espacio abierto o patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos piezas tienen huecos sobre patios vivideros, salvo viviendas de un dormitorio o apartamentos, donde bastará un hueco en la pieza principal.

Artículo 11.1.13. Altura de techos.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

2. En viviendas unifamiliares y bifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos sesenta (260) centímetros hasta en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil. Esta altura no podrá ser menor de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 11.1.14. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios bifamiliares y plurifamiliares se podrá acceder a cada vivienda desde el espacio exterior, a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la normativa de protección contra incendios y a la de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. En edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensor, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 11.1.15. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 11.1.16. Dotación de Estacionamientos.

1. En edificios de vivienda bifamiliar o plurifamiliar, como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100,00) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350,00) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4,00) metros de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada o en hilera, se deberá prever, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados de las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Excmo. Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

6. Los estacionamientos en el espacio libre de parcela sólo podrán ocupar la mitad del mismo. El resto de dotación necesaria se ubicará en garaje.

Sección 4.ª Uso Industrial y de Actividades Productivas

Subsección 1.ª Definiciones

Artículo 11.1.17. Definición y condiciones generales.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de su tecnología. Comprende los usos pormenorizados que se detallan en el artículo siguiente.

2. En los suelos con la calificación industrial, la posibilidad de implantar estabulaciones ganaderas queda específicamente excluida.

Artículo 11.1.18. Usos Pormenorizados.

Todas las clases y categorías que se relacionan a continuación, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos: Tipo I (superficie construida menor o igual a trescientos metros cuadrados) y Tipo II (superficie construida superior a trescientos metros cuadrados):

1. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales. Incluye funciones técnicas, económicas y otras ligadas al uso principal, así como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, sin venta directa al público. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Industria Grado 1:

i. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

ii. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 Mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisiónables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un kW de duración permanente térmica.

iii. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

iv. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencial nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

v. Plantas siderúrgicas integrales.

vi. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

vii. Instalaciones químicas integradas.

viii. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

ix. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.

x. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

xi. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

b) Industria Grado 2:

i. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

ii. Fabricación de aglomerados asfálticos.

iii. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:

a. Productos lácteos.

b. Cerveza y malta.

c. Jarabes y refrescos.

d. Mataderos.

e. Salas de despique.

f. Aceites y harinas de pescado.

g. Margarina y grasas concretas.

h. Fabricación de harina y sus derivados.

i. Extractoras de aceite.

j. Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

k. Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.

l. Fabricación de féculas industriales.

m. Azucareras.

n. Almazaras y aderezo de aceitunas.

iv. Coquerías.

v. Industrias textiles y del papel destinadas a:

a. Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

b. Obtención de fibras artificiales.

c. Tintado de fibras.

d. Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

vi. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

vii. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

viii. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

a. Fundición.

b. Forja.

c. Estirado.

- d. Laminación.
- e. Trituración y calcificación de minerales metálicos.

ix. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:

- a. Embutido y corte.
- b. Revestimiento y tratamientos superficiales.
- c. Calderería en general.
- d. Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- e. Construcción de estructuras metálicas.

x. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

xi. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

xii. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

xiii. Fabricación del vidrio.

xiv. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

xv. Fábricas de piensos compuestos.

xvi. Industria de aglomerado de corcho.

xvii. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 cv.

xviii. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

xix. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

xx. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

xxi. Fabricación de fibras minerales artificiales.

xxii. Instalaciones de fabricación de explosivos.

xxiii. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

xxiv. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.

xxv. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto vi del apartado anterior.

xxvi. Huertos solares.

xxvii. Parques eólicos.

c) Industria Grado 3:

i. Talleres de géneros de punto y textiles.

ii. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

iii. Lavanderías.

iv. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

v. Almacenes de abonos y piensos.

vi. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

vii. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

viii. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

ix. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.

d) Industria Grado 4:

i. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

ii. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.

a. De mecánica: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg que conlleven trabajos de reparación, sustitución, instalación y reforma de los sis-

temas mecánicos (excluyendo equipos eléctricos, carrocerías y accesorios).

b. De electricidad: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg que conlleven trabajos de reparación, sustitución, instalación y reforma de equipos y componentes eléctricos y electrónicos.

c. De carrocería: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg que conlleven trabajos de todo tipo (excepto pintura), de carrocería, guarnicionería, acondicionamiento y embellecimiento.

d. De pintura: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg que conlleven trabajos de revestimiento, pintura y acabado de carrocerías.

e. Genéricos: realización de tareas sobre automóviles de cuatro ruedas de menos de 3.500 kg donde se realizan trabajos no relacionados anteriormente, tales como lavado y engrase, neumáticos, instalación de autorradios, cristales, etc.

f. De vehículos de dos ruedas: realización de tareas sobre automóviles de menos de cuatro ruedas, tales como motocicletas, ciclomotores, triciclos y bicicletas.

iii. Lavado y engrase de vehículos a motor.

iv. Talleres de reparaciones eléctricas.

v. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

e) Industria Grado 5:

i. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

ii. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

2. Servicios avanzados: actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación. En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes:

i. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de comunicaciones.

ii. Reproducción de soportes de grabación.

iii. Desarrollos informáticos.

iv. Radiodifusión y telecomunicaciones.

v. Desarrollo de la transmisión por cable.

vi. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

b) Servicios empresariales cualificados, que incluye las actividades siguientes:

i. Actividades relacionadas con bases de datos.

ii. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.

iii. Suministro de bienes y servicios digitalizados.

iv. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

v. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por sa-

télele y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.

vi. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.

c) Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluye las actividades siguientes:

- i. Centros de investigación.
- ii. Centros de información, documentación y asesoría.
- iii. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- iv. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- v. Actividades artísticas o de gestión cultural.
- vi. Las actividades relacionadas con ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

3. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Écija, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado 1.a), epígrafes i, ii, iii, v y vii.

b) Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Écija, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

- i. Apartado 1.a), epígrafes iv, vi, viii, ix, x y xi.
- ii. Apartado 1.b), epígrafes iv, vii, xiv, xxii, xxiii, xxiv, xxv y xxvii.

c) Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes. En el caso del almacenaje se trata de actividades independientes cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos y mercancías para suministro a minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, todo almacenamiento sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenajes anejos a comercios u oficinas. Además de las limitaciones de uso contenidas en estas Normas, se aplicarán las prohibiciones que, sobre almacenes de determinados productos ubicados en plantas bajas de edificios residenciales se incluyen en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, haciéndose extensiva la prohibición a cualquier planta de edificios de viviendas.

- i. Apartado 1.b), epígrafes i, ii, iii, v, vi, viii, ix, x, xi, xii, xiii, xv, xvi, xvii, xviii, xix, xx, xxi y xxvi.
- ii. Apartado 1.c), epígrafes i, ii, iii, iv, v, vi, vii, viii y ix.
- iii. Apartado 1.d), epígrafe i.

d) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

- i. Apartado 1.d), epígrafes iv y v.
- ii. Apartado 1.e), epígrafes i y ii.

e) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado 1.d), epígrafes ii y iii.

f) Taller doméstico. Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

g) Tecnología industrial: comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, cálculo y proceso de datos y, en general, la investigación, el desarrollo y la innovación. Se trata de las actividades del apartado 2.

Artículo 11.1.19. Aplicación.

1. Las condiciones de este Uso serán de aplicación en edificios o construcciones de nueva edificación y reforma, en la parte y condiciones que les afecten, así como en el resto de actuaciones cuando no represente desviación importante de su objeto.

2. Estas Normas y las Ordenanzas y regulaciones que se promulguen sobre usos industriales y protección medioambiental, serán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para instalaciones de nueva edificación como para las instaladas cuyas emisiones sobrepasen los límites fijados para ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc.

Subsección 2.^a Condiciones Generales de los usos

Artículo 11.1.20. Dimensiones de los locales.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad productiva o almacenaje, ésta se entenderá como la suma de la edificada de los locales destinados específicamente a las mismas, excluyendo pasillos, aseos, vestuarios y similares.

Artículo 11.1.21. Circulación Interior.

Las escaleras, rampas y pasos libres tendrán un ancho no menor que el establecido por las normas sectoriales aplicables y, como mínimo, un (1,00) metro. Si se realizan operaciones de carga y descarga o se mezclan los tráfico peatonal y rodado, han de quedar debidamente señalizadas en el pavimento, mediante marcas viales adecuadas, las zonas exclusivamente peatonales que, en todo caso, deberán disponerse para dirigir el acceso desde la entrada al establecimiento o la parcela hasta las zonas de atención al público.

Artículo 11.1.22. Servicio de Aseo.

1. Las construcciones o instalaciones que alberguen uso industrial y de actividades productivas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000,00) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500,00) metros cuadrados. Sus dimensiones serán suficientes para la utilización cómoda por los usuarios, con el mínimo exigido por la legislación de seguridad y salud laboral.

2. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250,00) centímetros.

3. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido. En este caso, no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

Artículo 11.1.23. Dotación de Aparcamientos.

1. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100,00) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25,00) metros cuadrados de superficie útil del taller.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

3. Si la superficie supera los mil (1.000,00) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de al menos nueve (9,00) metros de longitud por tres (3,00) metros de ancho, para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1,00) metro.

4. 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. Las labores de carga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

Artículo 11.1.24. Condiciones Constructivas.

1. En zonas de uso global y principal distinto al Industrial y Actividades Productivas, cualquier nuevo edificio destinado a este uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15,00) centímetros, con un mínimo de cinco (5,00) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varias actividades industriales o productivas compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenderse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

3. El Excmo. Ayto. podrá autorizar excepcionalmente alturas mayores a las fijadas en las ordenanzas de zona cuando su uso especial lo requiera, siempre y cuando quede suficientemente justificada a juicio del técnico municipal competente.

4. En los retranqueos se permitirá la ubicación de instalaciones especiales, depósitos... siempre que se encuentren en un lindero trasero o en un lindero lateral a partir de 10 m. de la línea de fachada. Los centros de transformación y casetas de control de acceso necesarios se podrán ubicar en línea de fachada aunque existan retranqueos, siempre que se sitúen en uno de los linderos laterales.

Artículo 11.1.25. Vertidos industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativa que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

3. También se cumplirá lo establecido en el Anexo de estas Normas relativo a la materia.

Artículo 11.1.26. Compatibilidad de usos.

1. Se establecerá una zonificación interna en los suelos productivos, de manera que en las parcelas colindantes a suelo residencial (urbano o urbanizable), se establezcan actividades que acrediten convenientemente su compatibilidad con la proximidad a viviendas.

2. Como criterio para el desarrollo de las actuaciones programadas donde se planteen colindancias entre usos residenciales e industriales, se incluirá un tratamiento de borde entre el uso residencial e industrial, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características planteadas por la ordenación. A estos

efectos, se entiende conveniente que los planes de desarrollo afectados vuelquen, de manera preferente, la dotación de espacios libres locales a modo de franja interpuesta entre los usos. El citado tratamiento de borde se usará como criterio para la implantación de industrias particularmente peligrosas en el ámbito del propio suelo industrial.

3. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

Subsección 3.ª Condiciones Particulares de los distintos usos pormenorizados

Artículo 11.1.27. Condiciones del Uso Industria y Almacenamiento.

En zonas de uso global y determinado distinto al de Industria y Actividades Productivas, las actividades incluidas en dicho uso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350,00) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c) No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la normativa de protección contra incendios.

d) En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos (3.500) kilogramos, sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Industria y Actividades Productivas.

e) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos cincuenta (350,00) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil.

Artículo 11.1.28. Condiciones de los Servicios Avanzados.

Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al del uso pormenorizado de oficinas, salvo para las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.

Sección 5ª. Uso Centros y Servicios Terciarios

Subsección 1.ª Definiciones

Artículo 11.1.29. Definición.

El uso Terciario tiene por fin la prestación de servicios comerciales (minorista o mayorista), los servicios personales, la información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y similares, los garajes y estacionamien-

tos, el alojamiento temporal de personas, los espectáculos públicos y las actividades recreativas. Se excluye el comercio industrial. A efectos de pormenorización y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los usos pormenorizados que se enumeran en el artículo siguiente.

Artículo 11.1.30. Usos Pormenorizados.

1. Servicios Terciarios: actividades de ventas minorista y mayorista, servicios personales, oficinas, servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas y guarda y estacionamiento de vehículos. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Comercio minorista: actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor. Se divide en:

i. Pequeño comercio: la actividad comercial tiene lugar en locales independientes de superficie de venta igual o inferior a los trescientos (300,00) metros cuadrados.

ii. Mediano comercio: la actividad comercial tiene lugar en locales independientes de superficie de venta superior a trescientos (300,00) metros cuadrados y menor a la establecida legalmente para los Grandes Establecimientos Comerciales.

iii. Agrupación comercial: conjunto de locales destinados a usos terciarios que comparten accesos, pasillos generales, instalaciones y servicios de aseo, en forma de pasajes comerciales, centros comerciales o similares.

iv. Gran establecimiento comercial: actividades comerciales que adquieran dicha consideración de acuerdo con la legislación autonómica sobre la materia. Se incluyen los individuales y los colectivos.

b) Comercio mayorista: actividades relacionadas con el suministro a minoristas, sin servicio directo al consumidor final, mediante ventas al por mayor. Se divide en las siguientes categorías: Tipo I (superficie igual o menor de trescientos metros cuadrados) y Tipo II (superficie superior a trescientos metros cuadrados).

c) Servicios personales: atención directa a clientes para servicios personales, incluidas las de carácter sanitario privadas que no se encuadren dentro del uso SIPS-Sanitario; se incluyen las actividades como peluquerías, salones de belleza, de bronceado, piercing, consultas de medicina general y especializada de carácter privado, etc.

d) Oficinas: prestación de servicios administrativos privados, técnicos, financieros, de información u otros, realizados a empresas o particulares. Se incluyen actividades puras administrativas, funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades (industria, construcción, servicios, etc.) que consuman espacio propio e independiente, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, turismo, banca, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, empresariales, etc., ajustadas a la definición, y las que cumplieren funciones análogas. Se incluyen los despachos profesionales domésticos, entendidos como espacios para el desarrollo de actividades profesionales liberales tituladas que el usuario ejerce en su vivienda habitual, sin instalación de maquinaria electromecánica (salvo acondicionamiento de aire) ni aparatos de rayos X. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas.

e) Hospedaje: servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Para su definición, las presentes Normas Urbanísticas se remiten a las vigentes normas sectoriales en la materia.

f) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

g) Estación de servicio: expedición al público de combustibles hidrocarburos, pudiendo ofrecer otros servicios o suministros para vehículos.

h) Garaje: espacio destinado a la estancia de vehículos, que no ocupan directamente la superficie de la vía pública.

i) Estacionamiento: espacio destinado a la estancia de vehículos, ocupando directamente la superficie de la vía o lugares de uso público.

j) Agrupaciones Terciarias: conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados servicios terciarios, espectáculos públicos y actividades recreativas.

2. Espectáculos públicos: funciones o distracciones ofrecidas públicamente por una empresa u organizador para la diversión o contemplación intelectual y dirigida a atraer la atención de los espectadores asistentes; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Caso de que el referido Decreto se modifique y altere sustancialmente la ordenación de usos aquí establecida, sin que la misma pueda adaptarse racionalmente a las nuevas determinaciones, seguirá aplicándose la clasificación establecida por el ahora vigente, debiendo modificarse los artículos afectados en la primera innovación de planeamiento general que se realice tras dicha modificación. Se distinguen:

a) Espectáculos genéricos: se incluyen en este uso todos los establecimientos relacionados dentro del epígrafe III.1 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de la categoría «Especiales».

b) Espectáculos especiales: se consideran como tales los epígrafes III.1.1.c), III.1.1.d), III.1.2.c), III.1.3.b), III.1.3.c), III.1.4., III.1.5 y III.1.6 del Nomenclátor.

3. Actividades recreativas: conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumo de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 7/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos). Caso de que el referido Decreto se modifique será aplicable lo señalado al respecto para el uso Espectáculos Públicos. Se distinguen:

a) Actividades recreativas genéricas: se incluyen los establecimientos relacionados dentro de los epígrafes III.2.1, III.2.2 y III.2.4 del Anexo III del Nomenclátor, excepto los específicamente incluidos dentro de las categorías siguientes.

b) Actividades recreativas especiales: se consideran como tales los epígrafes III.2.1.a), III.2.1.b), III.2.2.f), III.2.3, III.2.6 y III.2.7 del Anexo III del Nomenclátor.

c) Actividades recreativas deportivas: se incluye en esta categoría el epígrafe III.2.4 del Anexo del Nomenclátor.

d) Hostelería genérica: se consideran tales las actividades incluidas en el epígrafe III.2.8 del Anexo del Nomenclátor, excepto las específicamente incluidas dentro de la «Hostelería especial».

e) Hostelería especial y esparcimiento: se incluyen las actividades relacionadas en el epígrafe III.2.9 y la correspondiente al epígrafe III.2.8.f) del Anexo III del Nomenclátor.

f) Actividades recreativas culturales: se incluyen en esta categoría las actividades comprendidas en el epígrafe III.2.5 del Anexo III del Nomenclátor.

Subsección 2.ª Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados Terciarios Comerciales Mayorista y Minorista

Artículo 11.1.31. Aplicación.

1. Las condiciones señaladas serán de aplicación en las actuaciones de nueva edificación, de reforma, en la parte y

condiciones que les afecten, y en el resto cuando su aplicación no represente desviación importante de su objeto.

2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades comerciales, y especialmente de comercio al por menor de productos alimentarios, bebidas y comidas preparadas, éstas pueden prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas» delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

Artículo 11.1.32. Dimensiones.

1. A efectos de aplicar las determinaciones que se refieran a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá de acuerdo con la definición que se contenga en la legislación sectorial específica sobre la materia.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10,00) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Artículo 11.1.33. Circulación Interior.

En locales de la categoría «Pequeño y Mediano Comercio», los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo de un (1,00) metro y ciento veinte (120,00) centímetros en giros y cambios de dirección; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de igual ancho que el resto de los recorridos, o medios mecánicos adecuados.

Artículo 11.1.34. Ascensores.

1. Si el desnivel a salvar en el establecimiento supera ocho (8,00) metros, se dispondrá un elevador por cada quinientos (500,00) metros cuadrados de superficie de venta sobre esa altura, ajustado a las exigencias de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

2. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas si se prevé al menos uno que cumpla los requisitos indicados.

Artículo 11.1.35. Altura libre de piso.

1. En general, la altura libre mínima será de doscientos setenta (270,00) centímetros. No obstante, se permitirá su reducción a doscientos cincuenta (250,00) centímetros en entreplantas, pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

2. En actividades a implantar en edificios existentes, cuando la altura libre suelo-forjado no alcance doscientos setenta (270,00) centímetros, se admitirá la altura que se disponga, sin que, como fruto de las reformas a realizar, se disminuyan las existentes en actividades anteriormente implantadas. En todo caso, la altura libre mínima ha de alcanzar doscientos cincuenta (250,00) centímetros, al exigirse dicho mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril (Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo), siempre que se cumplimente con las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidas en dicha norma (artículo A.2.1.º del Anexo I): 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona.

Artículo 11.1.36. Aseos.

1. El uso de comercio minorista, a excepción de lo señalado en el punto siguiente, dispondrá de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100,00) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200,00) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100,00), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, por sexos.

2. En usos de comercio mayorista y en los de comercio minorista para venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, el número de piezas de inodoros/lavabos será de una por cada doscientos (200,00) metros cuadrados de superficie de ven-

ta y otra por cada cuatrocientos (400,00) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos (200,00) metros cuadrados.

3. Los núcleos de aseo no podrán comunicar directamente con zonas visitables por el público, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Si el número de piezas de aseo resultantes es superior a la unidad y la actividad es de pública concurrencia, se aplicarán las exigencias de aseos adaptados que se contengan en las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 11.1.37. Ordenación de la Carga y Descarga.

Si la superficie de venta supera los mil quinientos (1.500,00) metros cuadrados en «Comercio Minorista» y la de exposición más almacenamiento los mil (1.000,00) metros cuadrados en «Comercio Mayorista», se dispondrá en el local una dársena con altura libre mínima de trescientos veinte (320,00) centímetros de dimensiones mínimas de siete (7,00) metros de longitud y cuatro (4,00) de latitud que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 11.1.38. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio minorista alimentario dispondrán de almacén o trastienda, debidamente acondicionados, para la conservación de los productos. Los de superficie de venta inferior a cincuenta (50,00) metros cuadrados podrán sustituirlo por elementos frigoríficos adecuados.

Artículo 11.1.39. Dotación de aparcamientos.

1. En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso, se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio minorista y una plaza por cada doscientos (200,00) metros cuadrados de superficie de venta más almacenamiento en el comercio mayorista.

2. 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. Las labores de carga se efectuarán en el interior de las parcelas o en espacios correctamente habilitados al efecto.

Artículo 11.1.40. Pasajes Comerciales.

Si las condiciones de zona autorizan el establecimiento de una Agrupación Comercial, se permitirán pasajes comerciales en planta baja, cuyo acceso por ambos extremos tendrán latitud mínima de cuatro (4,00) metros.

Subsección 3.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Gran Establecimiento Comercial

Artículo 11.1.41. Condiciones de Implantación.

1. No se permitirá la implantación de «Grandes Establecimientos Comerciales» hasta tanto se obtenga la preceptiva licencia comercial de la Administración Autonómica. Si las Agrupaciones Terciarias adquieran consideración de «Gran Establecimiento Comercial de carácter colectivo», será también exigible tal requisito.

2. Subsidiariamente se aplicarán las exigencias determinadas para el uso de «Comercio Minorista».

3. Se dispondrá de una plaza de estacionamiento cada veinticinco (25,00) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

4. Los espacios destinados a garajes y estacionamientos en estas actividades se regirán por las condiciones de los usos pormenorizados «Garajes» y «Estacionamientos».

Subsección 4.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Oficinas y Servicios Personales

Artículo 11.1.42. Dimensiones.

A los efectos del cómputo de la superficie útil, ésta se entenderá como la suma de la útil de todos los locales donde se produce la actividad pura de oficina (espacios de trabajo y zonas de circulación), excluyéndose archivos, aseos, almacenes, etc.

Artículo 11.1.43. Accesos Interiores.

1. Los accesos desde espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) a los establecimientos destinados a servicios personales o a las oficinas que sean de pública concurrencia o atención al público, tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120,00) centímetros, y cumplirán los requisitos sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.1.44. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500,00) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250,00) metros cuadrados.

Artículo 11.1.45. Altura Libre de Piso.

1. La altura libre mínima será de doscientos setenta (270,00) centímetros. No obstante, se permitirá reducir hasta doscientos cincuenta (250,00) centímetros en entreplantas, pasillos, aseos y estancias no significativas. En las entreplantas, el mínimo se observará por encima y por debajo del forjado de entreplanta.

2. En actividades a implantar en edificios existentes donde la altura libre suelo-forjado no alcance doscientos setenta (270,00) centímetros, se admitirá la altura disponible, sin que, como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las existentes en actividades anteriormente implantadas. En todo caso, la altura libre mínima alcanzará doscientos cincuenta (250,00) centímetros, al exigirse dicho mínimo para cualquier espacio de trabajo por el R.D. 486/1997, de 14 de abril, «Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo», si se cumplimentan las exigencias adicionales de superficie y volumen mínimos contenidas en dicha norma (artículo A.2.1.º del Anexo I): 2,00 m²/persona y 10,00 m³/persona.

3. Si a la actividad considerada le es de aplicación una concreta normativa sectorial, será admisible la altura mínima que señale la misma, aun siendo inferior a la señalada en estas Normas.

Artículo 11.1.46. Aseos.

1. Dispondrán hasta doscientos (200,00) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo y por cada doscientos (200,00) metros cuadrados más, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos, en este caso, por sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con zonas de público o estancia de trabajadores, debiendo instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

2. En edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público, desde los que tendrán acceso.

3. Al menos una pieza de aseo resultante se adaptará a las exigencias establecidas en las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas para el uso de Servicios Personales y el de Oficinas de Pública Concurrencia.

Artículo 11.1.47. Dotación de estacionamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma cuando el uso inicial fuese el residencial, se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados de edificación.

Artículo 11.1.48. Despachos Profesionales Domésticos.

1. Serán aplicables los parámetros referidos a la vivienda donde se ubiquen.

2. La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a espacio profesional doméstico será inferior o igual a un tercio de la superficie útil total de la vivienda.

4. A efectos de legalización de uso, la actividad se considerará incluida en el uso residencial.

Subsección 5.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Hospedaje

Artículo 11.1.49. Categorías.

1. De acuerdo con la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, de Turismo, y el Decreto autonómico 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hospedaje, a efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

a) Hoteles: ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

b) Hostales: pueden ocupar sólo una parte del edificio.

c) Pensiones: además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.

d) Hoteles-apartamentos: ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios, de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, contando, además, con instalaciones adecuadas para conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

e) Apartamentos turísticos: conjunto de unidades de alojamiento objeto de comercialización común por un titular.

2. Caso de que las referidas disposiciones se modifiquen y se altere sustancialmente la ordenación de usos establecida, sin que la misma pueda adaptarse racionalmente a las nuevas determinaciones, seguirá aplicándose la clasificación establecida por las mismas, debiendo modificarse los artículos afectados en la primera innovación de planeamiento general que se realice tras dicha modificación.

3. Las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos establecidos en las normas sectoriales aplicables.

Artículo 11.1.50. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones. Dichos elevadores cumplirán los requisitos sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.1.51. Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y, al menos, uno de los aseos cumplirá los requisitos sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 11.1.52. Dotación de estacionamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75,00) metros cuadrados de superficie de alojamiento, o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección 6.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Campamento

Artículo 11.1.53. Aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

Artículo 11.1.54. Instalaciones y Servicios.

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 11.1.55. Zonificación y Diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5,00) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Subsección 7.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Estaciones de Servicio

Artículo 11.1.56. Condiciones de Implantación.

1. En suelos calificados como Protección del Viarío y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, cuando exista espacio suficiente, y siempre que se guarden las distancias referidas en el apartado siguiente, se podrá disponer el uso Estaciones de Servicio.

2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicios para el ámbito del Suelo Urbano, y que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Conveniencia y necesidad de las instalaciones
- b) Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- c) Adecuación al entorno urbano.
- d) Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500,00) metros, según recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
- e) Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50,00) metros. Dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- f) Parcela mínima: quinientos (500,00) metros cuadrados.
- g) Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

3. Hasta tanto no se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el suelo urbanizable transitorio, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de quince (15) años y con cláusula expresa de rescate.

4. Las Estaciones de Servicio en Suelo Urbanizable deberán preverse en el Plan Parcial correspondiente, en el que deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciocho (18,00) metros.

5. En Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos no objeto de especial protección, si se justifica la necesidad de su emplazamiento y se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de tres mil (3.000,00) metros cuadrados, y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias las destinadas a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

6. Las Estaciones de Servicio podrán albergar usos complementarios asociados a la actividad principal, si en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, son usos permitidos y se destinan a la prestación de servicios a los usuarios de la estación, como lavadero, pequeño comercio de productos relacionados con el automóvil, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

7. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

Subsección 8.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Actividades Recreativas

Artículo 11.1.57. Condiciones de Aplicación.

1. Cumplirán todas las condiciones establecidas por las normas sectoriales aplicables y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Protección contra Incendios, y en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan.

2. Independientemente de que las presentes Normas permitan en determinada zona la implantación de actividades terciarias, y especialmente del uso «Actividades Recreativas», éste puede prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de «Zonas Acústicamente Saturadas», delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruido y vibraciones.

Artículo 11.1.58. Servicios de Aseo.

1. Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia: caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público.

2. El número mínimo de aseos en las Actividades Recreativas de Hostelería será de dos (con un inodoro y un lavabo cada uno), separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad.

Artículo 11.1.59. Alturas Libres.

Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre la materia; si éstas no incorporan determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial.

Artículo 11.1.60. Dotación de Estacionamientos.

En actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso global, se dispondrá de una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados de edificación o fracción.

Artículo 11.1.61. Implantación del Uso Actividades Recreativas Especiales.

1. La implantación de este uso podrá realizarse en cualquier zona de Suelo Urbano, siempre que se apruebe un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones de toda índole que la implantación del mismo conlleva en el entorno. La superficie mínima de los terrenos afectados será de mil (1.000,00) metros cuadrados.

2. Independientemente de lo anterior, el planeamiento de desarrollo podrá regular las condiciones de implantación en su ámbito de este uso.

Artículo 11.1.62. Implantación del Uso Hostelería Especial y Esparcimiento.

1. La superficie mínima de ocupación efectiva por el público será de ciento veinticinco (125,00) metros cuadrados, excluyendo, dentro de dicha superficie, los aseos y vestíbulos.

2. El acceso debe realizarse siempre interponiendo vestíbulo acústico.

3. Este uso, en zonas de uso global residencial, habrá de implantarse en parcela independiente, como uso exclusivo.

Subsección 9.ª Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados Garaje y Estacionamiento

Artículo 11.1.63. Aplicación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a actuaciones de nueva edificación y al resto de actuaciones si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 11.1.64. Dotación y Cálculo de Plazas de Estacionamiento.

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de estacionamiento que, en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben preverse en las propias parcelas.

2. La dotación de estacionamientos de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a estas Normas, en función del uso a que se destinen, su superficie, localización y, en su caso, número previsto de usuarios.

3. Con carácter general, salvo que las condiciones particulares de uso fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación, si se expresa en unidades/m², será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

4. El número de plazas cubrirá, en primer lugar, la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si supera la dotación exigida, el exceso tendrá consideración de plazas de libre disposición.

Artículo 11.1.65. Posibilidades de Implantación de Garajes y Estacionamientos.

1. En los espacios libres de parcela en edificación aislada, podrá implantarse hasta ocupar el cincuenta por ciento (50%) de la misma, si se prevé en el proyecto de edificación. En estos espacios no se autorizarán más obras o instalaciones que la pavimentación, compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o similares.

2. Bajo la rasante del espacio libre de parcela de las promociones autorizadas anteriores al presente Plan, podrán implantarse hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, si se garantiza el ajardinamiento del espacio libre y las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.

3. En los espacios edificados, podrán implantarse garajes en edificios exclusivos bajo rasante y en plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

Artículo 11.1.66. Dimensiones de las Plazas.

1. Las plazas de estacionamiento, según el tipo de vehículo, dispondrán de las siguientes dimensiones mínimas:

Vehículo	Longitud x Latitud (cm)
Vehículos de dos ruedas	200 x 125
Automóviles ligeros	450 x 225
Automóviles grandes	500 x 250
Industriales ligeros	570 x 250
Industriales grandes	900 x 300

2. Las dimensiones se entenderán libres entre ejes de marcas delimitadoras, admitiéndose la reducción por existencia de soportes y obstáculos fijos, de hasta el diez por ciento (10%) del ancho y el quince por ciento (15%) de la longitud. No se considerará plaza ningún espacio que, aun cumpliendo estas condiciones, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de estacionamiento dispuestas.

4. El número de plazas destinadas a automóviles ligeros será como máximo la mitad del total. En todo caso, se tendrán en cuenta las determinaciones que, sobre reserva de plazas a personas con discapacidad, dispongan las normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Artículo 11.1.67. Acceso a garajes.

1. Los garajes dispondrán en sus accesos de un espacio de tres (3,00) metros de ancho y cuatro (4,00) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, donde no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los garajes de cuatrocientos (400,00) a dos mil (2.000,00) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal diferenciado de aquél.

3. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3,00) metros.

4. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000,00) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000,00) metros cuadrados.

5. En garajes de superficie superior a seis mil (6.000,00) metros cuadrados, existirá acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una, y dispondrán de un acceso para peatones.

6. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3,00) metros en cada sentido. Los accesos se situarán de forma que no se destruya el arbolado existente, emplazando los vados preservando los alcorques. Podrán prohibirse si inciden negativamente en la circulación de vehículos o peatones, están inmediatamente próximos a otros, en la zona de Casco Histórico por razones compositivas, en calles peatonales y en calles con aceras de ancho superior a seis (6,00) metros. Si por ello no pudiera solucionarse el estacionamiento en la parcela, podrá eximirse de tal dotación.

7. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir la vía pública, salvo puertas de apertura vertical, en cuyo caso podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250,00) centímetros sobre la rasante del acerado.

Artículo 11.1.68. Rampas de Entrada a Garajes.

1. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400,00) metros cuadrados, la sección de las rampas rectas será de tres (3,00) o seis (6,00) metros (unidireccionales o bidireccionales, respectivamente), y trescientos cincuenta (350,00) centímetros (unidireccional no recta). Si no es rectilínea y bidireccional, su ancho mínimo será al menos seiscientos setenta y cinco (675,00) centímetros.

2. Para Garajes de menos de dos mil (2.000,00) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de rampa, su longitud en planta no superará los veinticinco (25,00) metros.

3. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

4. Las rampas no tendrán pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni doce por ciento (12%) en curvos, según el eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6,00) metros y en las curvas se dejará el sobrecarga necesario para el giro de automóviles.

Artículo 11.1.69. Viales interiores en Garajes.

La anchura mínima libre de los viales de circulación será de tres (3,00) metros (sentido único) y cuatrocientos setenta y cinco (475,00) centímetros (dos viales diferenciados). Se admitirá la reducción del ancho en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta trescientos veinticinco (325,00) centímetros, si la longitud del tramo no supera quince (15,00) metros y queda garantizado el acceso a las plazas. En garajes de planta irregular o funcionalidad reducida por existencia de soportes, patios, etc., el Excmo. Ayuntamiento podrá admitir reducciones de ancho de pasillos de circulación para obtener la dotación necesaria.

Artículo 11.1.70. Altura Libre de Garajes.

La altura libre será, como mínimo, doscientos quince (215,00) centímetros, que podrá reducirse hasta dos (2,00) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación, el gálibo máximo no será menor de dos (2,00) metros. En viviendas unifamiliares la altura mínima podrá ser de dos (2,00) metros.

Artículo 11.1.71. Condiciones de Uso en Garajes.

1. No podrán alterarse, sustituyéndose por otro uso, los espacios destinados a albergar dotación de plazas de estacionamiento y que así figuren en los proyectos de edificación aprobados.

2. Los garajes se destinarán exclusivamente a la estancia de vehículos, con excepción del lavado, engrase y mantenimiento de los mismos y operaciones de carga y descarga, si existen zonas diferenciadas.

3. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

4. Las rampas no tendrán pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni doce por ciento (12%) en curvos, según el eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6,00) metros y en las curvas se dejará el sobrecarga necesario para el giro de automóviles.

Artículo 11.1.72. Otros condicionantes de diseño en Garajes.

1. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigentes.

2. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

3. En edificios exclusivos para este uso, siempre y cuando estén permitidos en las condiciones particulares de zona, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4,00) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3,00) metros sobre la rasante de la calle.

4. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos tendrán pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y mínima del uno por ciento (1%). Dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red.

5. Los locales destinados a estacionamiento de vehículos dispondrán de alumbrado artificial que proporcione iluminación mínima de cincuenta (50,00) lux.

6. Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2,00) toneladas/metro cuadrado.

Artículo 11.1.73. Garajes y Estacionamientos de Carácter Público.

1. Los estacionamientos total o parcialmente públicos podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativos de su conveniencia, bajo suelos calificados como «Viarío» o «Espacio Libre», si en superficie se mantiene el uso establecido por el Plan, así como en los espacios libres o edificados de parcelas dotacionales públicas.

2. Serán de aplicación las condiciones señaladas para los Garajes privados. Además, dispondrán de aseos, separados para cada sexo con un mínimo de inodoro y lavado, uno de ellos, al menos, adaptado a personas con discapacidad.

Artículo 11.1.74. Estacionamientos en la Vía Pública.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Anexo a estas Normas.

Subsección 10.ª Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Agrupaciones Terciarias

Artículo 11.1.75. Condiciones de Aplicación.

1. Si las condiciones de zona lo autorizan, podrán implantarse en una misma edificación o conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hospedaje.
- b) Comercio minorista.
- c) Espectáculos públicos.
- d) Actividades recreativas.
- e) Oficinas.
- f) Tecnología industrial.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000,00) metros cuadra-

dos, debiendo tener un lindero de, al menos, treinta (30,00) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria.

b) El edificio o edificios deberán cumplir las condiciones particulares de zona en que se sitúen.

c) Asimismo, deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquéllos que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

Sección 6.ª Uso Dotacional

Subsección 1.ª Definiciones y Condiciones Generales

Artículo 11.1.76. Definición.

El uso Dotacional provee a los ciudadanos de prestaciones sociales que posibilitan su desarrollo integral y bienestar, proporciona servicios de la vida urbana garantizando el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al equilibrio medioambiental y estético de la ciudad. Salvo que la definición exprese específicamente el régimen público, los usos dotacionales podrán ser de este carácter (incluido el gestionado mediante concesión) o privado.

Artículo 11.1.77. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas situadas en Suelo Urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran, serán de aplicación la edificabilidad y altura máximas señaladas en estas Normas.

6. El Excmo. Ayuntamiento de Écija podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Subsección 2.ª Uso Pormenorizado Equipamientos y Servicios

Artículo 11.1.78. Definición.

Este uso sirve para proveer a los ciudadanos de dotaciones que hacen posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como proporcionar servicios propios de la vida ciudadana, de carácter administrativo o de abastecimiento. Se distinguen los que se relacionan y definen en el siguiente artículo.

Artículo 11.1.79. Clases y Tipos.

1. Educativo: dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, preparación de los ciudadanos para su inserción en la sociedad y capacitación para desempeñar actividades productivas. Se distinguen: Guarderías, Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria, Centros de Formación Profesional, Centros de Educación Universitaria, Centros de Educación Especial, Centros de Educación de Personas Adultas, Centros de Enseñanzas Artísticas, Centros de Enseñanza de Idiomas y Academias de Enseñanza de todo tipo, Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuelas de Empresas, Formación de Emprendedores Sociales, Formación de Jóvenes y Mujeres, Formación

de Desempleados y Aprendices, así como Colegios Mayores, Residencias de Estudiantes, Residencias de Profesores, etc.

2. Deportivo: práctica de actividades deportivas y desarrollo de la cultura física, excluidas las Actividades Receptivas Deportivas y los usos de Espectáculos Públicos.

3. Servicios de Interés Público y Social:

a) Sanitario: prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, divididos, según la Ley General de Sanidad, en Centros de Salud Extrahospitalarios y Hospitalarios. Se incluyen los Centros de Salud, Centros de Urgencias y Monográficos, Centros de Salud Especializados sin Internamiento, Hospital Especializado y Grandes Centros Hospitalarios. Asimismo, se incluyen otros usos sanitarios de todo tipo, de carácter público.

b) Asistencial: dotaciones que promueven y posibilitan el desarrollo del bienestar social de los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades que incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayuda a colectivos específicos, como familia e infancia, tercera edad, personas con discapacidad, minorías étnicas y grupos marginales. Se distinguen: Centros de Servicios Sociales Comunitarios, Unidades de Estancias Diurnas para Mayores, Unidades de Estancias Diurnas para Menores, Residencias de Alojamiento Temporal, Residencias de Alojamiento Estable, Hogares y Clubs de Mayores, Centros de Bienestar Social especializados sin alojamientos y cuantos otros establecimientos, de carácter público o privado que se incluya en las normas sectoriales que se promulguen sobre la materia.

c) Socio-cultural: actividades culturales tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, y de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa, excluidas las consideradas dentro del uso «Actividades Recreativas Culturales».

d) Religioso: centros de culto para el desarrollo de actividades religiosas y asistencia religiosa, así como el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

e) Administrativo: servicios de carácter público destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades administrativas y el desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus grados. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correos, Administración Local o Agencias de Hacienda, hasta dotaciones singulares, como las sedes de las Administraciones, Oficinas de Organismos Internacionales, equipamientos destinados a la promoción de actividades económicas y creación de empleo, etc.

f) Servicios Urbanos: dotaciones de carácter público destinadas a prestar servicios de los siguientes tipos: mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad pública y protección ciudadana, abastecimiento alimentario, defensa y justicia, y análogos.

g) Servicios Funerarios: instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, empresas funerarias, etc. El uso de Cementerio sólo se permite en la localización señalada en el Plan.

Artículo 11.1.80. Aplicación.

1. Las condiciones señaladas para Equipamientos y Servicios se aplicarán en las parcelas que el planeamiento destina a tal uso, y también, supletoriamente, a las normas de zona, en lugares que, aún sin calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin de forma exclusiva por estar estos usos permitidos.

2. Las condiciones sobre posición y forma de los edificios sólo se aplicarán en actuaciones de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

3. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Artículo 11.1.81. Regulación.

La edificabilidad será la establecida en la zona donde se localicen, o dos (2,00) m²/m², si fuese menor, excepto para el uso Deportivo, que será de medio (0,50) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. En caso de dotaciones existentes será superior si lo demandan las normas sectoriales, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%).

Artículo 11.1.82. Compatibilidad de Usos.

1. En parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso previsto se podrá disponer, hasta el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida total, previo informe de los servicios municipales, cualquier otro uso pormenorizado (excepto «Industrial», «Hospedaje», «Comercio Mayorista», «Mediano Comercio», «Agrupación Comercial», «Gran Establecimiento Comercial», «Residencial», «Estación de Servicio», «Espectáculos Públicos» y «Hostelería Especial y Esparcimiento», si coadyuvan a los fines dotacionales previstos o mejoran las condiciones urbanas de la zona. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 11.1.83. Sustitución del Uso Equipamiento y Servicios en Parcelas Cualificadas para tal Fin.

1. La sustitución del Uso Equipamiento y Servicios en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento. En los demás casos deberá cumplimentarse el artículo 36.2.c) de la LOUA. Ningún uso de Equipamiento y Servicios Públicos podrá sustituirse sin mediar informe de la Administración competente donde quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas se satisfacen en la zona por otro medio.

2. El uso Equipamiento y Servicios podrá sustituirse por otro también de Equipamiento y Servicios y Espacios Libres, salvo que su primitivo uso fuera Educativo (sólo podrá ser sustituido por uso Deportivo; SIPS-Sanitario, SIPS-Asistencial, SIPS-Sociocultural y Espacio Libre), Sociocultural (sólo sustituido por Educativo), Sanitario/Asistencial (de posible sustitución por cualquier uso de Equipamiento y Servicios, salvo SIPS-Religioso y SIPS-Servicios Urbanos), y Deportivo (que se sustituye por usos Educativo, SIPS-Sanitario, SIPS-Asistencial, SIPS-Sociocultural y Espacio Libre).

3. Los Servicios Urbanos son definidos en el Título Cuarto del PGOU como un uso susceptible de aprovechamiento lucrativo. Por tanto, cualquier sustitución de un equipamiento público por servicio requerirá la innovación del instrumento de planeamiento que corresponda y, en este sentido, el cumplimiento de lo establecido en el art. 36 de la LOUA.

4. En el caso de sustitución de un SIPS- Sociocultural por Servicios Urbanos se tendrá también en cuenta lo indicado en el apartado anterior.

5. La sustitución de un equipamiento por otro requerirá el informe, en su caso, de la Consejería competente sobre su innecesidad.

Artículo 11.1.84. Calificación de Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

En parcelas calificadas como «Servicio de Interés Público y Social» podrá implantarse cualquier uso comprendido en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios, manteniendo el carácter público, en su caso.

Artículo 11.1.85. Edificaciones Especiales.

1. Si las características necesarias para edificaciones de «Equipamientos y Servicios» hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de zona, podrá relevarse su cumplimiento mediante informe justificativo del Excmo. Ayuntamiento, cumpliendo las condiciones que se establecen a continuación.

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no excederá del correspondiente por aplicación de condiciones de zona.

b) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela, si se asegura la sevidumbre de otras parcelas y la iluminación y ventilación natural de los locales.

c) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinada.

d) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubica en otra zona, el número de plantas no excederá en más de una la que le correspondiente por aplicación de las condiciones de zona y la ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.1.86. Uso Especifico Plaza de Toros - Auditorio.

En el edificio de la Plaza de Toros, además de aplicarse las normas específicas de su calificación como «SIPS-Sociocultural», se admiten los usos «Espectáculos Públicos» sin necesidad de Planeamiento Especial en los casos que este Plan lo exige.

Artículo 11.1.87. Dotación de Estacionamiento y Superficie de Carga y Descarga.

1. Los usos Equipamiento y Servicios dispondrán al menos de una (1) plaza de estacionamiento por cada cien (100,00) metros cuadrados de superficie útil y siempre que se supere el ratio de una (1) plaza por cada cinco (5) camas en los SIPS-Sanitarios con hospitalización.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria y Centros de Educación Secundaria en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares.

3. Los centros públicos de abastecimiento alimentario dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres (3,00) metros y una superficie de dimensión mínima siete (7,00) metros de longitud y cuatro (4,00) metros de latitud que permita la carga y descarga sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. La dotación de estacionamiento señalada podrá ser disminuida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento lo aconsejara.

Artículo 11.1.88. Condiciones Particulares del Uso Educativo.

1. Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

2. Las Guarderías y Centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro

uso, siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 11.1.89. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas destinadas a instalaciones cubiertas o abiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva, el diseño se adecuará a las características del entorno, quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de singularidad de uso.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones del epígrafe anterior.

3. En instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos del artículo anterior será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida total, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente la dotación de estacionamientos.

4. En «Equipamiento y Servicio Deportivo» podrá implantarse el uso de «Actividades Recreativas Deportivas» y, de forma eventual, podrán realizarse «Espectáculos Públicos Especiales», sin necesidad de Plan Especial.

Artículo 11.1.90. Condiciones Particulares de los Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

1. Los Equipamientos Administrativos en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado «Oficinas», cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que, por su carácter tuviere establecidas el Excmo. Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado de «Comercio» (Mayorista o Minorista) contenidas en estas Normas.

3. En parcelas destinadas a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias del culto y alojamiento de los miembros de comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

4. En parcelas calificadas como «SIPS-Sociocultural» podrá implantarse el uso de «Actividades Recreativas Culturales».

Subsección 3.ª Uso Pormenorizado de Infraestructuras Urbanas

Artículo 11.1.91. Definición y Clases.

1. Tienen uso dotacional de Infraestructuras Urbanas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y vehículos de transporte colectivo y mercancías, los que permiten la permanencia de éstos estacionados o se producen operaciones de carga y descarga y labores auxiliares, los espacios sobre los que se desarrollan actividades de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, servicio telefónico, recogida y tratamiento de residuos sólidos y análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión.

2. Este uso comprende las infraestructuras, terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a las mismas y las instalaciones precisas para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

Artículo 11.1.92. Aplicación y Situaciones Admisibles.

1. Las condiciones señaladas para estos usos se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y a los terrenos que, aun sin estar previstos para tales usos, se destinen a ello por permitirlo estas Normas.

2. Las instalaciones necesarias se ejecutarán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en otro tipo de edificaciones.

Artículo 11.1.93. Condiciones Generales de Instalación.

1. Estas instalaciones se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio, acomodándose a la zona en que se hallen. En instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos, se adecuará la posible edificación administrativa a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para trabajadores y vivienda de guarda e instalaciones de control, sin sobrepasar la edificabilidad de 0,30 m²/m² del suelo parcialmente afecto a servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y zonas de ampliación y seguridad existentes.

2. Cumplirán asimismo las exigencias que al respecto se contengan en el Anexo a estas Normas.

3. Los proyectos de estas infraestructuras procurarán su integración en el entorno, evitarán grandes movimientos de tierra y los taludes y terraplenes se tratarán mediante plantación de especies fijadoras.

Artículo 11.1.94. Condiciones Particulares de las Infraestructuras.

1. Se distinguen las de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, gas, telecomunicación residuos sólidos, radiocomunicación y otros servicios de infraestructuras.

2. El planeamiento de desarrollo y cualquier documento para su ejecución que afecte a instalaciones e infraestructuras se elaborarán con la colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

3. Si la ejecución de las infraestructuras no necesita expropiación de terrenos afectados, se podrán establecer sobre ellos servidumbres de derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A tal efecto, las determinaciones del Plan llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de terrenos e instalaciones.

4. El Excmo. Ayuntamiento, a través de Planes Especiales u Ordenanzas, podrá establecer para cada infraestructura disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

5. Las parcelas calificadas para Infraestructuras Urbanas podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos Deportivo, Servicios de Interés Público y Social, Espacios Libres o cualquiera incluido en Infraestructuras Urbanas.

6. En parcelas calificadas como Uso Dotacional de Infraestructuras Urbanas la edificabilidad será la correspondiente a la zona en que se localicen y podrá ser superior si lo demanda el cumplimiento de las normas sectoriales por las que se rija el servicio, sin sobrepasar la máxima permitida en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante tramitación de Estudio de Detalle que prevea esta ampliación.

Artículo 11.1.95. Condiciones Particulares para el Servicio de Abastecimiento de Agua.

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas, a fin de salvaguardar su seguridad, no podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras, requiriéndose la conformidad previa de la Compañía Suministradora. Tampoco podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

2. Se prohíben colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua, en las cercanías de éstos.

3. Si existe condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido anteriormente, la Compañía Suministradora estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Artículo 11.1.96. Condiciones Particulares para el Servicio de Saneamiento y Depuración de Aguas.

Se estará a lo dispuesto en el anexo a las presentes Normas, las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones sectoriales vigentes.

Artículo 11.1.97. Condiciones Particulares para la Red de Energía Eléctrica.

1. Se aplicará lo dispuesto en el Anexo a las presentes Normas y demás disposiciones sectoriales vigentes.

2. Teniendo en cuenta que por terrenos clasificados por el Plan General como Suelo Urbanizable de Uso Residencial actualmente discurren líneas eléctricas, deberá preverse la modificación de su trazado a Suelo No Urbanizable, al objeto de que no sobrevuele espacio residencial.

Artículo 11.1.98. Condiciones Particulares para los Residuos Sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal o norma que lo sustituya.

Artículo 11.1.99. Condiciones Particulares para la Red de Telecomunicación y Radiocomunicación.

1. En Suelos Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida la instalación aérea. Serán de aplicación, además de las normas sectoriales vigentes, la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones y Radiocomunicaciones que pueda promulgarse y lo dispuesto en el Anexo a estas Normas.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores.

Artículo 11.1.100. Condiciones Particulares para las Infraestructuras de Gas Ciudad.

Aunque actualmente no existe esta infraestructura en la ciudad, se estará a lo dispuesto en las disposiciones sectoriales vigentes y lo determinado por la empresa gestora del servicio, una vez vaya a realizarse la misma.

Subsección 4.^a Uso Pormenorizado de Viario y Transportes

Artículo 11.1.101. Definición.

El uso Viario y Transportes se destina a facilitar el movimiento de peatones (de manera exclusiva o compartida con circulación rodada), vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías y bicicletas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 11.1.102. Jerarquía, Clases y Categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características del diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados, se clasifica, por su jerarquía, en:

a) Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante. Tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la Estructura General y Orgánica del Plan General.

b) Viario Principal: vías que canalizan los flujos principales de largo recorrido, vías de acceso a Écija y vías de circunvalación, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la Estructura General y Orgánica del Plan General.

c) Viario Secundario: complementa al Viario Principal, ordenando la estructura interna de los Sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos.

d) Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

e) Zonas de Protección del Viario: son zonas residuales cuya vocación es el de áreas libres acondicionadas o ajardinadas, en las que podrán implantarse los usos que en estas Normas se consideren.

2. A efectos de pormenorización espacial y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen:

a) Red viaria: espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos, así como sus elementos funcionales.

b) Áreas de estancia y sendas peatonales: espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito de los peatones, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c) Plataformas reservadas: bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por determinado medio de transporte.

Artículo 11.1.103. Aplicación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario. Tendrán dicha calificación los terrenos destinados como dominio público en la Legislación de Carreteras.

Artículo 11.1.104. Régimen.

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, y el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atravesase, por lo dispuesto en la legislación de carreteras y las presentes Normas.

2. El uso de la red viaria estará sometido a la legislación sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, y a las Ordenanzas de circulación que dicte el Excmo. Ayuntamiento.

3. Las zonas de protección del viario podrán ser alteradas en cuanto al diseño de su forma y características mediante Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias, si las zonas que dejen de tener esta calificación pasan al uso público de Viario o Espacios Libres.

Artículo 11.1.105. Condiciones de Diseño.

1. El viario se diseñará de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo a estas Normas, teniendo en cuenta la intensidad de circulaciones rodada y peatonal estimadas, el medio atravesado, la reserva de estacionamientos y la implantación, en su caso, del servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria.

2. En el diseño de la red viaria los suelos que, por sus características, no puedan ser utilizados por personas o vehículos, deberán ser urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

3. Al diseñar la nueva red viaria será necesario el establecimiento de arbolado en aceras cuando las circunstancias técnicas lo permitan. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del ruido y la contaminación atmosférica producidos.

Se respetarán las disposiciones contenidas en las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

4. En terrenos calificados como Viario podrá además disponerse como uso complementario el de Infraestructuras Urbanas. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de Estaciones de Servicio y el uso de Estacionamientos Públicos, de acuerdo ambos con lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 11.1.106. Áreas de Estancia y Sendas Peatonales.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales están concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estancias, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Se seguirán los criterios de diseño contenidos en el Anexo a estas Normas.

4. La modificación de las áreas de estancia que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable del Excmo. Ayuntamiento justificativo de la necesidad o idoneidad de la modificación.

Artículo 11.1.107. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño y trazado se ajustará a lo establecido en el Anexo a estas Normas.

Artículo 11.1.108. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a) Carril-bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotégido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b) Pista-bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c) Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotégida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 11.1.109. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Serán las que figuren con tal carácter en el planeamiento. Mientras conserven esta calificación, el Excmo. Ayuntamiento ejercerá su inspección y vigilancia. Su urbanización

se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Excmo. Ayuntamiento para las calles públicas, debiendo disponer los servicios urbanos que señala la legislación urbanística.

2. Si tras la apertura de una calle particular se modificare el planeamiento que le afecte, se mantendrá su calificación como viario, incorporándose al patrimonio municipal, de acuerdo con el Sistema de Actuación previsto, en su caso.

3. No se admitirán aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación distintas a las fijadas en el planeamiento.

4. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán longitud máxima de setenta y cinco (75,00) metros de trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectará espacio suficiente para el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverán servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de cien (100) viviendas.

Artículo 11.1.110. Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de éste, en las localizaciones que señale el Excmo. Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300,00) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50,00) metros cuadrados.

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

a) Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.

b) Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.

c) Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller del automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial, el Excmo. Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio, tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redactara el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

a) En Suelos Urbanos y Urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.

b) Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:

- i. Conveniencia y necesidad de la instalación.
- ii. Inexistencia en un radio de ciento cincuenta (150,00) metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial, etc., u otras donde sea posible la concurrencia de más de doscientas cincuenta (250) personas.
- iii. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
- iv. Adecuación al entorno urbano.

Artículo 11.1.111. Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías y, especialmente, el trazado de la nueva Autovía propuesta, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

Subsección 5.ª Uso Pormenorizado de Espacios Libres

Artículo 11.1.112. Definición.

El uso 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 ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y su escasa edificación. Se incluyen los espacios libres no edificables de cualquier nivel.

Artículo 11.1.113. Usos Pormenorizados.

El uso Espacios Libres comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Zonas Verdes, Jardines y Plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

c) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

d) Parques fluviales: son espacios libres vinculados en general al río Genil cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo.

Artículo 11.1.114. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y Plazas.

1. Las zonas verdes se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de especies arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

3. Dentro de las posibilidades que permita su dimensión, contarán con juegos infantiles, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo aconsejable la presencia de agua.

Artículo 11.1.115. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados Parques y Parques Fluviales.

1. Los parques, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter de la zona urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los cincuenta (50,00) metros cuadrados para kioscos-bar ni cinco (5,00) metros cuadrados para otros tipos de quioscos. Además, podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando, en ningún caso en su conjunto, el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte (20%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

4. Dentro de las posibilidades que permita su dimensión, contarán con juegos infantiles, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo aconsejable la presencia de agua.

Artículo 11.1.116. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio.

1. La disposición de estas áreas se identifica en los planos de ordenación, y están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social y aparcamientos.

4. Para la regulación de la implantación de edificaciones y quioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para esta zona.

5. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los ve-

hículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizable con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

Sección 7.ª Uso turístico

Artículo 11.1.117. Definición y Regularización.

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

2. Según las características y servicios de los distintos productos turísticos, éstos podrán a su vez enmarcarse dentro de alguna de las categorías o modalidades contempladas en la normativa turística y en la Ley de Ordenación del Turismo de la Junta de Andalucía.

3. El uso turístico podrá constituir un uso global característico de un ámbito o sector delimitado en el Plan General. En este caso, las reservas para dotaciones serán entre el 25 y el 30% de la superficie del Sector, debiendo destinarse como mínimo el 20% del Sector a parques y jardines y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable, según establece el artículo 17.2.c) de la LOUA.

4. El producto turístico es una unidad de ordenación urbanística y de gestión en la organización del espacio turístico, y está constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes, y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes.

5. Se define como equipamiento turístico u «oferta turística complementaria» cualquiera que sea su calificación urbanística y titularidad de suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio. Ha de entenderse como un conjunto de instalaciones con los modos de alojamiento, de cuya integración resulta el carácter específico de cada promoción, área o producto turístico.

6. El presente PGOU no clasifica ningún ámbito con este uso global. Cualquier innovación que lo proponga se atenderá al presente artículo, por lo que el mismo se entenderá como un uso potencialmente compatible.

Sección 8.ª Uso Rural

Artículo 11.1.118. Definición y Regularización.

1. El uso rural (no es un uso global) comprende las actividades relacionadas con la producción agraria, como agricultura extensiva en secano o regadío, cultivos experimentales o especiales, horticultura o floricultura a la intemperie o bajo invernadero, explotación maderera y análogos.

2. El uso rural agrupa la cría y guarda de animales en régimen de estabulación libre, la caza y la pesca.

3. Tienen uso rural también los terrenos destinados a las actividades forestales.

4. Recreativo. Es el destinado al disfrute de la población mediante actividades vinculadas a la naturaleza. Puede incluir áreas de descanso, senderos, miradores, etc.

4. En todo caso, los usos pormenorizados en Suelo No Urbanizable se regularán por sus disposiciones específicas, sin perjuicio de la aplicación supletoria del presente Título y a las Normas Generales de Protección.

TÍTULO DUODÉCIMO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 12.1.1. 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.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente Título, serán de aplicación las Condiciones Generales de Edificación, Usos y Urbanización establecidas en las presentes Normas y Ordenanzas.

Artículo 12.1.2. Áreas de Planeamiento Incorporado.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística incorpora la zona comprendida en la Delimitación de Conjunto Histórico-Artístico de Écija como un Área de Planeamiento Incorporado.

2. El instrumento de Planeamiento en vigor sobre dicha Zona es el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Écija (PEPRICCHA).

3. Del mismo modo, se delimitan en los Planos de Ordenación una serie de ámbitos, también definidos como Áreas de Planeamiento Incorporado, en los que existe un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o en tramitación y con unas características tipológicas y urbanísticas consolidadas. En estos ámbitos será de aplicación dicho planeamiento de desarrollo, con independencia de lo establecido en las disposiciones derogatorias de las presente Normas Urbanísticas.

4. El PEPRICCHA deberá ser revisado en un plazo máximo de dos (2) años tras la entrada en vigor del presente Plan General. Su aprobación innovará el PGOU.

CAPÍTULO SEGUNDO

La ordenación pormenorizada del suelo urbano

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

Artículo 12.2.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo 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, la trama urbana, 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 rasantes del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.

b) La fijación de usos pormenorizados.

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 ajustarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2.ª Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 12.2.2. Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran Áreas de Reforma Interior con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, deberá tramitarse la correspondiente innovación del mismo y el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad y, en su caso, densidad máxima establecidas por la ordenación estructural.

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 de este Plan General, o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes a las establecidas para el Suelo Urbano Consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos y garantizándose que, con la aplicación de dichas ordenanzas, no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3.ª Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo de las Distintas Sectores, Áreas y Unidades de Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.2.3. Ordenanzas de Edificación y 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 los Planos de Ordenación.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior se podrán establecer 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 correspondiente, y cumpliéndose las Condiciones Generales de Edificación y Uso de acuerdo con estas Normas Urbanísticas y sus Ordenanzas.

Sección 4.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.2.4. Definición y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Este Plan General delimita Áreas de Reparto para la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado y determina el Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

2. Dicha delimitación se contiene en los Planos de Ordenación.

3. La ordenación pormenorizada establecida por este Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado y la que pueda establecer el planeamiento de desarrollo en cada una de las distintas áreas de planeamiento que se delimitan, 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 12.2.5. Delimitación de Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación.

1. El presente Plan General delimita Unidades de Ejecución que se grafían en los Planos de Ordenación, las cuales se

desarrollarán por el Sistema de Actuación que se señala en las correspondientes 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 establecido en el artículo 106 de la LOUA.

3. Para modificar las Unidades de Ejecución ya delimitadas y/o su Sistema de Actuación, se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 5.ª Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.2.6. Fichas.

1. Cada uno de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que están sometidos a planeamiento diferido o a la realización de operaciones de gestión integrada tienen marcadas sus condiciones de ordenación y ejecución en la ficha correspondiente.

2. Su edificación deberá estar a lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 12.2.7. Valor de las Determinaciones Particulares contenidas en las Fichas.

Las determinaciones particulares que se contienen en las Fichas de los ámbitos de planeamiento diferido o a la realización de operaciones de gestión integrada tienen el siguiente alcance que se señala a continuación:

a) Delimitación: la delimitación de cada una de las áreas grafiadas en los Planos de Ordenación tiene el carácter de determinación vinculante.

b) Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos. Estas determinaciones 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 diferido de desarrollo, las alineaciones que se señalan como vinculantes en la ficha correspondiente tienen el carácter de determinación del Plan General y se consideran de obligatorio cumplimiento, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones y, por tanto, no vinculantes, cuya localización podrá modificarse, debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento, y consensuadas con el Excmo. Ayuntamiento. 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 de desarrollo diferido, 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 la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre la 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 y el consenso con el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 12.2.8. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Diferido.

1. Mientras no se encuentren definitivamente aprobados los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle que el presente Plan General prevé en las áreas que se remiten a un planeamiento de desarrollo diferido, 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 establecido en el apartado anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Excmo. 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 estado de ruina.

3. De manera excepcional, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, podrán ser expedidas por el Excmo. Ayuntamiento en las áreas citadas, cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan General, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas de zona, 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 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 diferido cuya ejecución se prevea 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 de este artículo, se regirá por las reglas que se señalan en estas Normas y en la LOUA.

Sección 6.^a Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 12.2.9. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones.

1. El desarrollo del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General 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 o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 12.2.10. 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 dichos planes.

CAPÍTULO TERCERO

La ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado

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

Artículo 12.3.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.c) de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada básica del Suelo Urbanizable Ordenado los criterios y directrices para la ordenación de los suelos con esta clasificación.

2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada básica se establecen en la ficha correspondiente, en la que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el

desarrollo de la ordenación pormenorizada completa. Se establece, además, la edificabilidad máxima para cada uso y el sistema de actuación, la programación, la iniciativa del planeamiento y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones que, en cualquier caso, deberán además cumplir con los estándares mínimos a espacios libres y dotaciones fijados en la LOUA y en los Reglamentos que la desarrollen.

3. La ordenación pormenorizada básica que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural, así como el resto de la ordenación pormenorizada básica propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación, estableciéndose las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

Artículo 12.3.2. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 10.2.A.a) de la LOUA, configuran la ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable ordenado: la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, completando la ordenación estructural. Para cada una de las parcelas y las distintas zonas, la ordenación pormenorizada completa determina:

- a) El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- b) La fijación de los usos pormenorizados.
- c) El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- d) La determinación detallada de la altura de la edificación.
- e) La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

2. La ordenación pormenorizada completa de los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1 «Benavides» y SUO-2 «Los Cristianos» se incluyen en los Anexos correspondientes, que tienen el carácter normativo de los Planes Parciales de Ordenación.

Sección 2.^a Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa

Artículo 12.3.3. Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Mediante la formulación de un nuevo Plan Parcial podrán revisarse para su mejora las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los Anexos de Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado correspondiente a ambos Sectores, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General.

2. Mediante la formulación de una modificación de Plan Parcial podrán modificarse para su mejora aspectos puntuales de las determinaciones de ordenación pormenorizada completa contenidas en los Anexos de Ordenación Pormenorizada Completa del Suelo Urbanizable Ordenado, siempre que no se alteren ni las determinaciones estructurales ni las determinaciones de ordenación pormenorizada básica propias del Planeamiento General.

Sección 3.^a Actuaciones Previas y Ejecución del Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 12.3.4. Actuaciones en el Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el Suelo Urbanizable Ordenado no podrán realizarse actos edificatorios hasta tanto:

a) No se hayan cumplido los trámites del Sistema de Actuación que corresponda.

b) No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

c) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el apartado anterior, en el Suelo Urbanizable Ordenado 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.

Artículo 12.3.5. Requisitos para poder Edificar.

1. En el Suelo Urbanizable Ordenado, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente, y constituida la Junta de Compensación en el supuesto 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 los beneficios y cargas derivados 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 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 peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no se encuentre 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 cien por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por el incremento del IPC. 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 la 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 Excmo. 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.

Artículo 12.3.6. Proyectos de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización del Suelo Urbanizable Ordenado comprenderá 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 Excmo. 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 convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las que se determinan en estas Normas.

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.

Sección 4.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Ordenado

Artículo 12.3.7. Programación de las Actuaciones.

1. En la ficha correspondiente se establece la programación.

2. En los Anexos correspondientes se establece la programación y, en su caso las fases para la ejecución.

CAPÍTULO CUARTO

La Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

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

Artículo 12.4.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Ordenado.

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 correspondientes, 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, la

edificabilidad máxima para cada uso y el sistema de actuación, la programación, la iniciativa del planeamiento y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones que, en cualquier caso, deberán además cumplir con los estándares mínimos a espacios libres y dotaciones fijados en la LOUA y en los Reglamentos que la desarrollen. Las determinaciones que se reflejan en 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 previstos 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, 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 12.4.2. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales de Ordenación correspondientes a los suelos delimitados

2. Los Planes Parciales de Ordenación se redactarán conforme a lo dispuesto en la LOUA y en estas Normas.

3. Los Planes Parciales de Ordenación 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 correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las Condiciones Básicas de Edificación y Uso de las presentes Normas Urbanísticas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en el presente 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 ninguna, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y según la legislación autonómica y, en su caso, municipal, vigente en materia de vivienda.

Artículo 12.4.3. 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, en el Anexo a las presentes Normas Urbanísticas.

2. Su edificación estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 12.4.4. 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) 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) Las alineaciones señaladas como vinculantes en la Ficha tienen carácter de determinación del 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 justificadas en el instrumento de planeamiento y consensuadas con el Excmo. Ayuntamiento. 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) 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 la 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) 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 coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 12.4.5. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales de Ordenación que se formulan en cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado contendrán la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución y señalarán el Sistema de Actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 12.4.6. Actuaciones en el Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

a) No se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial.

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. 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 ejecutar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Sectorizado sin la previa aprobación

del Plan Parcial correspondiente al Sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 12.4.7. 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 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 derivados 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 peticionario, 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 cien por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del IPC. 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 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 Excmo. 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.

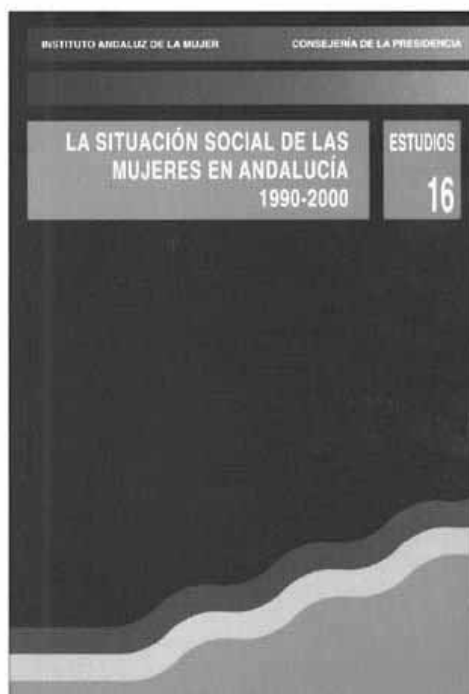
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, 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.

(Continúa en el fascículo 3 de 4)

PUBLICACIONES

Título: La Situación Social de las Mujeres en Andalucía 1990 - 2000

Coordinadores: Fernando Aguiar
Isabel García
Manuel Pérez Yruela



CONTENIDO:

Estudio sobre la evolución de la situación de las mujeres andaluzas a lo largo de la última década del siglo XX en los ámbitos de la demografía, la familia, la educación, la salud, el empleo, el trabajo doméstico, la esfera pública y la violencia de género.

Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer

Año de edición: 2001

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 6,40 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63