

1.- NORMATIVA

(MODIFICACION Nº3)

PARTE 1ª NORMATIVA:

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	13
CAPÍTULO 1.1.-OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.	13
Artículo 1.1.1. Objeto y fundamento del Plan General.	13
Artículo 1.1.2. Naturaleza y ámbito.	13
Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General.	13
Artículo 1.1.4. Innovación del Plan General. Modificaciones del Plan General.	13
Artículo 1.1.5. Revisión del Plan General.	14
Artículo 1.1.6. Sistemas y elementos determinantes de la ordenación estructural del Plan General.	15
CAPÍTULO 1.2.- CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.....	15
Artículo 1.2.1. Documentación del Plan General.	15
Artículo 1.2.2. Valor de la Ordenación y determinaciones del Plan General.	16
Artículo 1.2.3. Interpretación del Plan General.	16
Artículo 1.2.4. Efectos del Plan General.	16
Artículo 1.2.5. Publicidad.	17
Artículo 1.2.6. Ejecutividad.	17
Artículo 1.2.7. Obligatoriedad.	17
Artículo 1.2.8. Vinculación al régimen urbanístico derivado del Plan.	17
Artículo 1.2.9. Declaración de situaciones de fuera de ordenación.	17
Artículo 1.2.10. Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.	18
TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.....	19
CAPÍTULO 2.1.- DESARROLLO Y ÓRGANOS ACTUANTES.....	19
Artículo 2.1.1. Órganos actuantes.	19
Artículo 2.1.2. Programa de desarrollo.	19
Artículo 2.1.3. Instrumentos de desarrollo.	19
CAPÍTULO 2.2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	19
Artículo 2.2.1. Consideraciones generales.	19
Artículo 2.2.2. Planes Parciales y Planes Especiales.....	20
Sección Segunda. Instrumentos de ordenación en suelo urbanizable.	20
Artículo 2.2.3. Consideraciones generales.	20
Artículo 2.2.4. Planes Parciales.....	21
Sección Tercera. Figuras complementarias de ordenación detallada y ejecución del planeamiento.....	26
Artículo 2.2.5. Estudios de Detalle.	26
Artículo 2.2.6. Normas especiales de protección.	26
Artículo 2.2.7. Ordenanzas especiales.	27
CAPÍTULO 2.3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	27
Sección Primera. Actuaciones Urbanísticas.....	27
Artículo 2.3.1. Consideraciones generales.	27
Artículo 2.3.2. Actuaciones públicas y privadas.	27

Artículo 2.3.3. Ejecución del planeamiento.....	28
Artículo 2.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.....	28
Artículo 2.3.5. Modos de gestión.....	29
Sección Segunda. Sistemas de actuación.....	29
Artículo 2.3.6. Sistemas de actuación.....	29
Artículo 2.3.7. Proyectos de Reparcelación.....	32
Artículo 2.3.8. Proyectos de urbanización.....	34
Sección Tercera. Actuaciones asistemáticas.....	35
Artículo 2.3.9. Definición y conceptos generales.....	35
Artículo 2.3.10. Obtención de suelo dotacional, de viario y espacios libres.....	35
Artículo 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.....	36
Artículo 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.....	36
Artículo 2.3.13. Reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas.....	37
Artículo 2.3.14. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.....	37
Sección Cuarta. Parcelaciones urbanísticas.....	38
Artículo 2.3.15. Concepto de parcelación urbanística.....	38
Artículo 2.3.16. Proyectos de Parcelación.....	38
CAPÍTULO 2.4.- DEBERES URBANÍSTICOS. DEBER DE EDIFICAR Y CONSERVAR. REACCIONES.....	39
Artículo 2.4.1. Incumplimiento de deberes urbanísticos.....	39
Artículo 2.4.2. Incumplimiento del deber de urbanizar. Reacción administrativa y urbanizador.....	39
Artículo 2.4.3. Incumplimiento del deber de edificar.....	40
Artículo 2.4.4. Incumplimiento del deber de conservar.....	40
Artículo 2.4.5. Reacción ante el incumplimiento del deber de edificar y conservar.....	40
TÍTULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	41
CAPÍTULO 3.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	41
Artículo 3.1.1. Publicidad del planeamiento.....	41
Artículo 3.1.2. Consulta directa.....	41
Artículo 3.1.3. Consultas previas.....	41
Artículo 3.1.4. Informes urbanísticos.....	41
Artículo 3.1.5. Cédulas urbanísticas.....	41
CAPÍTULO 3.2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	42
Sección Primera. Actividades sujetas a licencia.....	42
Artículo 3.2.1. Actos de edificación sujetos a licencia.....	42
Artículo 3.2.2. Licencias urbanísticas.....	42
Sección Segunda. Licencias de parcelación.....	42
Artículo 3.2.3. Sujeción a licencia.....	42
Artículo 3.2.4. Actos que requieren licencia de parcelación.....	43
Artículo 3.2.5. Actos que autorizan la parcelación e indivisibilidad de parcelas.....	43
Artículo 3.2.6. Comunicación de registro.....	43
Sección Tercera. Licencias de obras.....	43

Artículo 3.2.7. Necesidad de licencia.....	43
Artículo 3.2.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	43
Artículo 3.2.9. Licencias de obras de edificación.	44
Artículo 3.2.10. Licencias de obras de edificación con eficacia diferida.....	45
Artículo 3.2.11. Licencias de demolición.	45
Artículo 3.2.12. Licencias de apeos y apuntalamiento.....	45
Artículo 3.2.13. Licencia de vallado de obras.....	45
Artículo 3.2.14. Licencias de grúas-torre.....	46
Sección Cuarta. Tramitación, silencio administrativo y caducidad de las licencias.....	47
Artículo 3.2.15. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.	47
Artículo 3.2.16. Silencio administrativo.	47
Artículo 3.2.17. Transmisión de licencias de obras y apertura de actividades.....	48
Artículo 3.2.18. Modificaciones de las licencias.....	48
Artículo 3.2.19. Caducidad y suspensión de licencias de obras.....	48
Sección Quinta. Licencias de apertura de actividades e instalaciones.....	48
Artículo 3.2.20. Necesidad de licencia.....	48
Artículo 3.2.21. Documentación a presentar para la tramitación de licencias de apertura.....	48
Artículo 3.2.22. Procedimiento de tramitación de las licencias de apertura de actividades inocuas.....	49
Artículo 3.2.23. Procedimiento de tramitación de las actividades sometidas a Prevención Ambiental.....	49
Artículo 3.2.24. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales.....	49
Artículo 3.2.25. Licencias de publicidad.....	49
Artículo 3.2.26. Licencias de extracción de tierras y áridos.....	49
Sección Sexta. Ejecución de las obras.....	49
Artículo 3.2.27. Seguimiento municipal de la ejecución de las obras.....	49
Artículo 3.2.28. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.....	49
Artículo 3.2.29. Dirección facultativa.....	50
Artículo 3.2.30. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.....	50
Sección Séptima. Licencias de primera ocupación y funcionamiento.....	50
Artículo 3.2.31. Definición.....	50
Artículo 3.2.32. Obligaciones.....	51
Artículo 3.2.33. Documentación.....	51
Artículo 3.2.34. Procedimiento para su obtención.....	51
Artículo 3.2.35. Devolución de depósitos y cancelación de avales.....	52
Sección Octava. Autorizaciones y concesiones para ocupaciones y usos privativos del dominio público.....	52
Artículo 3.2.36. Régimen de autorizaciones y concesiones.....	52
Artículo 3.2.37. Concesiones administrativas.....	52
Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.....	53
Artículo 3.2.39. Carga y Descarga de vehículos comerciales.....	56
Artículo 3.2.40. Zonas de reserva de estacionamiento especiales.....	56
Artículo 3.2.41. Ocupaciones temporales de la vía pública.....	57

Artículo 3.2.42. Aparcamiento en zonas permitidas de la vía pública.	57
Artículo 3.2.43. Usos y actividades en el dominio público viario municipal en suelo no urbanizable.	58
Artículo 3.2.44. Usos y actividades en el dominio público dependiente de otros organismos no municipales.	58
CAPÍTULO 3.3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS.	58
Sección Primera. Órdenes de ejecución o suspensión de obras.	58
Artículo 3.3.1. Objeto y efectos.	58
Artículo 3.3.2. Obligación de conservación.	58
Artículo 3.3.3. Contenido del deber de conservación.	58
Artículo 3.3.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.	59
Artículo 3.3.5. Colaboración municipal.	59
Artículo 3.3.6. Órdenes de ejecución para la conservación.	59
Artículo 3.3.7. Procedimiento de ejecución del deber de conservación.	60
Artículo 3.3.8. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.	60
Sección Segunda. Estado ruinoso de las edificaciones.	60
Artículo 3.3.9. Procedencia de la declaración.	60
Artículo 3.3.10. Agotamiento generalizado y determinación de daños en los elementos estructurales o fundamentales de los edificios.	61
Artículo 3.3.11. Obras de reparación.	61
Artículo 3.3.12. Relación de la declaración de ruina con la situación de la edificación respecto de la ordenación.	62
Artículo 3.3.13. Relación de la declaración de ruina respecto de las condiciones de la habitabilidad del inmueble.	62
Artículo 3.3.14. Obligación de demoler.	62
Artículo 3.3.15. Procedimiento de declaración de ruina.	62
Artículo 3.3.16. Declaración de ruina.	63
TÍTULO IV.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.	65
CAPÍTULO 4.1.- PRINCIPIOS GENERALES.	65
Artículo 4.1.1. Objetivos.	65
Artículo 4.1.2. Concepto de Patrimonio Arqueológico, Histórico y Monumental.	65
Artículo 4.1.3. Protección del Patrimonio Cultural.	65
Artículo 4.1.4. Planes Especiales de protección.	65
Artículo 4.1.5. Catálogos de protección.	65
Artículo 4.1.6. Agentes responsables de la protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico y Monumental.	66
CAPÍTULO 4.2.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, Histórico y monumental.	66
Sección Primera. Ámbito de aplicación y graduación.	66
Artículo 4.2.1. Ámbito de aplicación.	66
Artículo 4.2.2. Grados de protección.	66
Artículo 4.2.3. Condiciones particulares de los grados de protección.	67
Sección Segunda. Normas de protección.	68
Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.	68
Artículo 4.2.5. Criterios de actuación.	68

Artículo 4.2.6. Tipos de intervención arqueológica	68
Artículo 4.2.7. Administración competente	69
Artículo 4.2.8. Financiación de los costes.....	69
Sección Tercera. Normas de procedimiento.....	69
Artículo 4.2.9. Actividades sujetas a la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.	69
Artículo 4.2.10. Procedimiento para obtención de la autorización.	69
TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	71
CAPÍTULO 5.1.- DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.....	71
Artículo 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo.	71
Artículo 5.1.2. Clasificación del suelo del término municipal.	71
Artículo 5.1.3. Calificación del suelo.....	72
Artículo 5.1.4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación.	73
Artículo 5.1.5. División del suelo en función de la gestión urbanística.	74
Artículo 5.1.6. División del suelo en función de las áreas de reparto de cargas y beneficios.	74
Artículo 5.1.7. Régimen urbanístico de los sistemas generales.	74
Artículo 5.1.8. Régimen urbanístico de las dotaciones locales.	74
CAPÍTULO 5.2.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.....	75
Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.	75
Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.	75
Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.	75
CAPÍTULO 5.3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	76
Artículo 5.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.....	76
Artículo 5.3.2. Adquisición de los diferentes derechos urbanísticos.....	76
Artículo 5.3.3. Deberes legales.	77
Artículo 5.3.4. Otras obligaciones de los propietarios.	77
Artículo 5.3.5. Reparto de cargas y beneficios.....	77
CAPÍTULO 5.4.- ÁMBITOS DE CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	77
Artículo 5.4.1. Concepto de las áreas de reparto (AR).....	77
Artículo 5.4.2. Concepto de Edificabilidad.....	78
Artículo 5.4.3. Concepto de Aprovechamiento.....	78
Artículo 5.4.4. Concepto de Aprovechamiento medio.....	78
Artículo 5.4.5. Concepto de Aprovechamiento objetivo.....	78
Artículo 5.4.6. Concepto de Aprovechamiento subjetivo.	79
Artículo 5.4.7. Concepto de Coeficientes de homogeneización.....	79
Artículo 5.4.8. Concepto de coeficiente de localización.....	82
Artículo 5.4.9. Concepto de Aprovechamiento homogeneizado total o Aprovechamiento lucrativo homogeneizado total.....	80

TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.....	81
CAPÍTULO 6.1.- DETERMINACIONES GENERALES.....	81
Artículo 6.1.1. Definición y delimitación.	81
Artículo 6.1.2. División del suelo urbano.	81
Artículo 6.1.3. Contenido.....	81
Artículo 6.1.4. Desarrollo del suelo urbano.	81
Artículo 6.1.5. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.....	82
Artículo 6.1.6. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.....	82
Artículo 6.1.7. Edificación previa a la condición de solar.	83
CAPÍTULO 6.2.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.	84
Artículo 6.2.1. Ámbito y características.....	84
Artículo 6.2.2. Régimen urbanístico.	84
CAPÍTULO 6.3.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO REMITIDO.....	84
Artículo 6.3.1. Ámbito y características.....	84
Artículo 6.3.2. Régimen urbanístico.	84
Artículo 6.3.3. Contenido de las fichas de condiciones de las ANCOR.	85
Artículo 6.3.4. Relación de Unidades de Ejecución que se justifican conforme al art. 17.2. de la LOUA.....	88
CAPÍTULO 6.4.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.	86
Artículo 6.4.1. Ámbito y características.....	86
Artículo 6.4.2. Régimen urbanístico.	86
TÍTULO VII.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	88
CAPÍTULO 7.1.- DETERMINACIONES GENERALES.....	88
Artículo 7.1.1. Definición y delimitación.	88
Artículo 7.1.2. División del suelo urbanizable.....	88
Artículo 7.1.3. Contenido del suelo urbanizable.	88
Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.....	89
Artículo 7.1.5. Régimen urbanístico de la propiedad.....	89
Artículo 7.1.6. Deberes y cargas de los propietarios.....	89
Artículo 7.1.7. Condiciones que se requieren para edificar.	90
Artículo 7.1.8. Régimen especial de los sectores que incluyan terrenos correspondientes a zonas de servidumbre de protección sectorial.	90
CAPÍTULO 7.2.- RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).	90
Artículo 7.2.1. Ámbito y características.....	90
Artículo 7.2.2. Régimen urbanístico.	90
Artículo 7.2.3. Contenido de las fichas de condiciones del SUS.	92
CAPÍTULO 7.3.- RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO	92
Artículo 7.3.1. Ámbito y características.....	92
Artículo 7.3.2. Régimen urbanístico.	92
Artículo 7.3.3. Contenido de las fichas del S.U.O.	93

CAPÍTULO 7.4.- RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	925
Artículo 7.4.1. Ámbito y características.....	925
Artículo 7.4.2. Régimen urbanístico.	925
<u>Artículo</u> 7.4.3. Contenido de las fichas del S.U.O.	936
 TÍTULO VIII.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	94
CAPÍTULO 8.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.....	94
Artículo 8.1.1. Definición y delimitación.	94
Artículo 8.1.2. Categorías del suelo no urbanizable.....	94
Artículo 8.1.3. Régimen urbanístico.	95
CAPÍTULO 8.2.- Condiciones generales.....	95
Artículo 8.2.1. Núcleo de población.	95
Artículo 8.2.2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.....	95
Artículo 8.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.	95
Artículo 8.2.4. Actuaciones sobre terrenos forestales	96
CAPÍTULO 8.3.- CONDICIONES DE USO Y CONSTRUCCIÓN.....	96
Sección Primera. Condiciones generales.	96
Artículo 8.3.1. Usos permitidos.	96
Artículo 8.3.2. Usos característicos.....	96
Artículo 8.3.3. Usos prohibidos.	96
Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.....	97
Artículo 8.3.5. Condiciones estéticas y ambientales.....	98
Sección Segunda. Condiciones particulares de los usos de producción agraria.....	98
Artículo 8.3.6. Usos de producción agraria.....	98
Artículo 8.3.7. Derechos y deberes relacionados con los usos de producción agraria	98
Sección Tercera. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria en la finca.....	99
Artículo 8.3.8. Vallados de parcelas rústicas.	99
Artículo 8.3.9. Parrales o instalaciones de mallas.	99
Artículo 8.3.10. Invernaderos.....	100
Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.	101
Artículo 8.3.12. Balsas e instalaciones de riego y recirculación.	102
Artículo 8.3.13. Instalaciones de tipificación de la producción agraria.	102
Artículo 8.3.14. Otras instalaciones al servicio de la producción agraria.	102
Sección Cuarta. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria fuera de la finca.....	103
Artículo 8.3.15. Embalses y depósitos de agua para riego.....	103
Artículo 8.3.16. Redes de riego.....	103
Artículo 8.3.17. Centros de Transformación y redes de energía eléctrica.....	103

Artículo 8.3.18. Redes de Telefonía.....	104
Sección Quinta. Condiciones particulares de aplicación a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.....	104
Artículo 8.3.19. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.....	104
Artículo 8.3.20. Procedimiento de autorización.....	104
Artículo 8.3.21. Condiciones generales de edificación.....	104
Artículo 8.3.22. Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.....	104
Artículo 8.3.23. Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.....	105
Artículo 8.3.24. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.....	106
Artículo 8.3.25. Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.....	107
Artículo 8.3.26. Almacenamiento de productos explosivos.....	108
Artículo 8.3.27. Almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos.....	109
Artículo 8.3.28. Plantas de tratamientos de áridos.....	109
Artículo 8.3.29. Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.....	111
Artículo 8.3.30. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.....	112
Artículo 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.....	113
Artículo 8.3.32. Centros e instalaciones Docentes de Formación Agrícola.....	114
Artículo 8.3.33. Acampada Turística.....	115
Artículo 8.3.34. Actividades de ocio, recreativas o deportivas.....	115
Artículo 8.3.35. Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.....	117
Sección Sexta. Condiciones particulares de aplicación a otras actividades propias del suelo no urbanizable.....	118
Artículo 8.3.36. Granjas y establos.....	118
Artículo 8.3.37. Movimientos de Tierras.....	119
Artículo 8.3.38. Extracciones de Tierras y Arenas.....	120
Artículo 8.3.39. Extracciones de piedra.....	122
Artículo 8.3.40. Repoblación Forestal.....	124
Artículo 8.3.41. Carteles y elementos publicitarios.....	124
Artículo 8.3.42. Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal.....	125
Artículo 8.3.43. Rodajes cinematográficos.....	125
Sección Séptima. Condiciones particulares de aplicación a las Obras Públicas.....	126
Artículo 8.3.44. Ámbito de aplicación.....	126
Artículo 8.3.45. Instalaciones al servicio de las carreteras.....	126
Artículo 8.3.46. Áreas de Servicio.....	126
Artículo 8.3.47. Estaciones de Servicio.....	126
Artículo 8.3.48. Carreteras y caminos.....	127
Artículo 8.3.49.- Captaciones de aguas subterráneas.....	127
Artículo 8.3.50.- Construcciones e instalaciones para abastecimiento de poblaciones.....	128
Artículo 8.3.51. Colectores y emisarios de residuales.....	128
Artículo 8.3.52. Líneas de Telefonía.....	129

Artículo 8.3.53. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica.....	129
Artículo 8.3.54. Subestaciones de Transformación.....	129
Artículo 8.3.55. Instalaciones de Telecomunicaciones.....	129
Artículo 8.3.56. Filtración de pluviales.....	130
Artículo 8.3.57. Acopios temporales de tierras y arenas.....	130
Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos.....	130
Artículo 8.3.59. Parques Eólicos.....	131
CAPÍTULO 8.4. Condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable.....	132
Sección Primera. Suelo no urbanizable de protección por legislación específica.....	132
Artículo 8.4.1. Categorías de suelo no urbanizable de protección por legislación específica.....	132
Artículo 8.4.2. Régimen de aplicación al Paraje Natural y a la Reserva Natural.....	132
Artículo 8.4.3. Régimen de aplicación al dominio público marítimo-terrestre.....	132
Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.....	133
Artículo 8.4.5. Vías pecuarias en el Municipio de El Ejido.....	137
Artículo 8.4.6. Zonas de Interés Cultural.....	137
Artículo 8.4.7. Zona de Protección de cauces.....	138
Artículo 8.4.8. Delimitación de suelo no urbanizable con riesgo de inundación.....	139
Sección Segunda. Suelo no urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.....	140
Artículo 8.4.9. Categorías de suelo no urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.....	140
Artículo 8.4.10. Régimen de aplicación a los Paisajes Protegidos.....	141
Artículo 8.4.11. Régimen de aplicación a los Espacios de Interés Ambiental y Territorial.....	141
Artículo 8.4.12. Otras propuestas de Lugares de Interés Comunitario.....	144
Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.....	144
Artículo 8.4.14. Zonas degradadas.....	144
Sección Tercera. Suelo no urbanizable de protección por su carácter natural o rural.....	145
Artículo 8.4.15. Delimitación del suelo no urbanizable de Interés Agrícola.....	145
Artículo 8.4.16. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable de Interés Agrícola.....	146
Sección Cuarta. Resumen general de compatibilidades entre categorías de suelo no urbanizable.....	146
Artículo 8.4.17. Consideración general sobre los usos y actividades en suelo no urbanizable.....	146
Artículo 8.4.18. Consideración general sobre los usos y actividades en suelo no urbanizable.....	146
Artículo 8.4.19. Cuadro general de compatibilidad - usos y actividades y categorías de suelo no urbanizable.....	146
TÍTULO IX.- NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.....	148
CAPÍTULO 9.1.- Determinaciones generales.....	148
Artículo 9.1.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo.....	148
Artículo 9.1.2. Desarrollo de la regulación de usos.....	148
Artículo 9.1.3. Clases de Usos.....	148
Artículo 9.1.4. Usos globales, pormenorizados y básicos.....	149
Artículo 9.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.....	149
Artículo 9.1.6. Usos públicos y privados.....	149
Artículo 9.1.7. Usos temporales, provisionales y permanentes.....	149

Artículo 9.1.8. Tipos de usos globales y pormenorizados.....	149
CAPÍTULO 9.2. Uso Residencial y Residencial Turístico.....	152
Artículo 9.2.1. Definición y Clases.....	152
Artículo 9.2.2. Uso de vivienda.....	152
Artículo 9.2.3. Uso de alojamiento.....	152
Artículo 9.2.4. Vivienda mínima.....	152
Artículo 9.2.5. Condiciones de las viviendas.....	153
Artículo 9.2.6. Usos incluidos en las viviendas.....	155
Artículo 9.2.7. Condiciones del uso Hotelero.....	155
Artículo 9.2.8. Condiciones de otros establecimientos de alojamiento turístico.....	155
Artículo 9.2.9. Condiciones de las residencias comunitarias.....	155
Artículo 9.2.10. Uso global Turístico.....	155
CAPÍTULO 9.3.- Usos de actividades económicas.....	156
Sección Primera. Disposiciones Generales.....	156
Artículo 9.3.1. Definiciones.....	156
Artículo 9.3.2. Clases de Actividades Económicas.....	156
Sección Segunda. Industrias y Almacenes.....	156
Artículo 9.3.3. Definición de uso industrial y almacenes.....	156
Artículo 9.3.4. Condiciones de las industrias y almacenes.....	159
Artículo 9.3.5. Actividades prohibidas en todo el Territorio Municipal.....	159
Artículo 9.3.6. Actividades no compatibles con el medio urbano.....	160
Artículo 9.3.7. Actividades no compatibles con zonas residenciales.....	160
Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales.....	160
Artículo 9.3.9. Actividades compatibles con el uso de viviendas.....	160
Sección Tercera. Comercio y centros terciarios.....	160
Artículo 9.3.10. Definición de uso comercial.....	160
Artículo 9.3.11. Condiciones generales del uso comercial.....	161
Sección Cuarta. Servicios Terciarios.....	162
Artículo 9.3.12. Definición de Usos Terciarios.....	162
Artículo 9.3.13. Oficinas.....	162
Artículo 9.3.14. Espectáculos y Salas de Reunión.....	163
Artículo 9.3.15. Aparcamientos y garajes.....	163
Artículo 9.3.16. Aparcamientos Públicos.....	164
CAPÍTULO 9.4.- dotacional y servicios públicos generales.....	165
Artículo 9.4.1. Definición y usos pormenorizados.....	165
Artículo 9.4.2. Condiciones generales de aplicación.....	165
Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos.....	166
Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.....	166
Artículo 9.4.5. Edificaciones Especiales.....	166
Artículo 9.4.6. Techo máximo edificable.....	167

Artículo 9.4.7. Plazas de Aparcamiento y reservas de espacio.	167
Artículo 9.4.8. Uso Docente.....	167
Artículo 9.4.9. Uso Deportivo.....	167
Artículo 9.4.10. Uso Servicios de Interés Público y Social.....	167
Artículo 9.4.11. Usos deportivo-turístico y lúdicos.	168
CAPÍTULO 9.5.- Uso espacios libres.....	168
Artículo 9.5.1. Definición y Usos Pormenorizados.....	168
Artículo 9.5.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.....	169
Artículo 9.5.3. Condiciones de aplicación al Parque Central.....	169
Artículo 9.5.4. Condiciones de aplicación a los Parques Periféricos.	170
Artículo 9.5.5. Espacios Libres Litorales.....	170
CAPÍTULO 9.6.- Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas.....	171
Artículo 9.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.....	171
Artículo 9.6.2. Condiciones generales de aplicación.	171
Artículo 9.6.3. Sendas Peatonales.	171
Artículo 9.6.4. Características Generales del Viario.	171
Artículo 9.6.5. Calles Compartidas.	171
Artículo 9.6.6. Carriles para Bicicletas.	172
Artículo 9.6.7. Condiciones de aplicación a la Estación de Autobuses y Centros de Transporte.	172
Artículo 9.6.8. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas Básicas.....	172
Artículo 9.6.9. Condiciones Específicas de aplicación a las redes de Energía Eléctrica.....	172
CAPÍTULO 9.7.- Uso agropecuario.	172
Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.	172
TÍTULO X.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.	174
CAPÍTULO 10.1.- Preliminar.....	174
Artículo 10.1.1. Definición y aplicación.....	174
Artículo 10.1.2. Alteración de las condiciones particulares.....	174
Artículo 10.1.3. Clases de zonas en suelo urbano.....	174
Artículo 10.1.4. Ordenanzas particulares del suelo urbano.....	171
Artículo 10.1.5. Límite de edificabilidad en suelo urbano.....	172
TÍTULO XI NORMATIVA AMBIENTAL DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN EL ÁMBITO DEL P.G.O.U.....	176
DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS	
Disposición final.....	176
Disposición adicional.....	173
Disposición transitoria primera.....	176
Disposición transitoria segunda.....	177
Disposición transitoria tercera.....	177

NORMATIVA

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1.1.-OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1. Objeto y fundamento del Plan General.

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, tiene por objeto ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal. Es el resultado de la ADAPTACIÓN del Plan General de 20 de Marzo de 2.002 (TR 18/06/2.004) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002) y de la REVISIÓN PARCIAL de la Clasificación de Suelo del mismo.

Se establece:

- .-La Ordenación Urbanística del Municipio.
- .-El régimen urbanístico del suelo.
- .- La ejecución y gestión del proceso urbanizador.
- .-El fomento e intervención del ejercicio de facultades dominicales del uso de suelo y edificación.

Artículo 1.1.2. Naturaleza y ámbito.

1. La Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido – en adelante **Plan General**- es el instrumento de ordenación integral del Municipio. Posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la LOUA efectúa en él para constituir el estatuto jurídico de la propiedad.

2. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio, clasifica el suelo, establece los elementos fundamentales para la ordenación urbanística del territorio y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia. En consecuencia señala los elementos de la ordenación estructural y los de las ordenaciones pormenorizadas preceptivas relacionadas en el artículo 10 de la LOUA. Completa la ordenación del Municipio señalando algunos elementos propios de la ordenación pormenorizada potestativa.

3. El Plan General es de aplicación en la totalidad del suelo del término municipal de El Ejido.

Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General entra en vigor a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida y como mínimo de 8 años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se aprueben para la actualización de su programa de actuación.

2. El Plan General sustituye plenamente al hasta ahora vigente, aprobado definitivamente el 25 de Julio de 2.002 (T.R. BOJA nº 29, de 12 de febrero de 2004). Todas sus determinaciones quedan derogadas, salvo el régimen de transitoriedad expresamente previsto en este Plan o que resulten procedentes al amparo de la LOUA. Quedan derogadas aquellas determinaciones del PGOU vigente no contempladas en la presente revisión.

Artículo 1.1.4. Innovación del Plan General. Modificaciones del Plan General.

1. La innovación de la ordenación establecida por el Plan se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación del Plan General deberá ser establecida por el mismo, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa señalada en el artículo 10.2.B de la LOUA. Además se exceptúa de esta regla las innovaciones que el propio Plan General permita efectuar directamente a través de Estudios de Detalle.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la LOUA:

a) De ordenación:

- La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural señalada en el artículo 10.1 de la LOUA habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de

la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

- Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá 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 otro.

- Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

- La competencia para la aprobación definitiva de innovación del Plan General cuando afecten a la ordenación estructural señalada en el artículo 10.1 de la LOUA corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde al Municipio del Ejido, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de la LOUA.

- Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

- En la tramitación de modificaciones de Plan General de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

2. Se entiende por modificación toda alteración o adición en sus documentos o determinaciones que no constituyan supuestos de revisión, y en general, las que solamente afectan de modo puntual y aislado a la ordenación estructural incluida la clasificación del suelo.

No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

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

b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de planeamiento o sectores, siempre que no suponga reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos de otra clase o a cualquier superficie de cesión obligatoria y gratuita.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de con ello se pueda cambiar el sentido de la norma de aplicación. El procedimiento para su aprobación será el contemplado en el artículo 25 de la LOUA.

Artículo 1.1.5. Revisión del Plan General.

1. Se entiende por revisión del Plan General la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural definida en el artículo 10.1 de la LOUA.

2. El Plan General se revisará a los ocho años de vigencia, sin perjuicio de que se pueda efectuar una revisión anticipada si se produce alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el municipio de El Ejido y que disponga la revisión de este Plan General.
- b) Elección de un modelo territorial distinto al que este Plan contiene.
- c) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- d) Que los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales de los previstos.
- e) Por el agotamiento del suelo urbanizable, por cumplimiento de sus previsiones y se detecte la necesidad de clasificar nuevo suelo urbanizable.

3. La previsiones de ejecución de las actuaciones señaladas en el Plan General y los plazos serán revisados en el momento en que el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en las previsiones de ejecución, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste.

4. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento previstos en la LOUA.

5. A tenor de lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LOUA la revisión del Plan General puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Artículo 1.1.6. Sistemas y elementos determinantes de la ordenación estructural del Plan General.

1. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos de la ordenación estructural del Municipio, las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial, señalados en el artículo 10.1 de la LOUA

2. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de sus parámetros de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo implicará la revisión del Plan.

3. Los aspectos sustantivos de los sistemas, elementos o determinaciones de carácter fundamental, que son determinantes de la ordenación estructural del presente Plan, y que su alteración implicará revisión del mismo a los efectos de lo señalado en los dos párrafos precedentes, son:

- a) Alteración de clase y categorías de suelo.
- b) Alteración de los elementos que conforman los sistemas generales, y específicamente, la alteración de parques, jardines y espacios libres, o infraestructuras básicas, servicios y dotaciones de esta naturaleza.
- c) Los usos, densidades y edificabilidades para las distintas zonas del suelo urbano, en el caso de que se haya establecido como parámetro de referencia de esta ordenación y, en cualquier caso, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.
- d) Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- e) Modificación y alteración, así como las medidas a adoptar en ámbitos que deban ser objeto de protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.
- f) Modificación de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección según lo descrito en los apartados a y b del artículo 46.2 de la LOUA.
- g) Alteración en la normativa para la protección y adecuada utilización de litoral, así como la delimitación de su zona de influencia.
- h) alteración en las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a protección oficial u otros regímenes de protección pública.

CAPÍTULO 1.2.- CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. Documentación del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística consta de los siguientes documentos:

I. Memoria Informativa y Estudios Complementarios. Contiene los antecedentes de planeamiento general, información sobre el medio físico y la estructura socioeconómica, estudios de población, de suelo y vivienda, la carta arqueológica del municipio y el resultado del periodo de sugerencias del Avance.

II. Planos de Información. Contiene el estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes e información gráfica sobre el desarrollo urbanístico.

III. Memoria de Ordenación. Contiene las determinaciones de rango superior de aplicación, los criterios y objetivos generales, los parámetros de dimensionado utilizados para la elaboración del Plan General. Se describe a continuación la estructura general y ordenación del territorio municipal y de cada uno de los núcleos de población. Finalmente se incluyen las infraestructuras urbanas, se cuantifica la oferta de suelo y equipamientos y se indica las previsiones sobre la ejecución de los sistemas generales.

IV. Planos de Ordenación. Contiene la documentación gráfica de la ordenación y determinaciones de todo el territorio municipal.

V. Normas Urbanísticas y Ordenanzas. Contiene todas las determinaciones escritas del Plan General y se completan con los anejos correspondientes a las zonas de mantenimiento de la ordenación procedente de la normativa anterior y, a las áreas de reparto. Finalmente se incluyan las determinaciones específicas para el planeamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, y disposiciones transitorias.

VI. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. Contiene la programación de la actuación del Plan General y la asignación de los correspondientes recursos económicos.

VII. Estudio de Impacto Ambiental. Como documento independiente se incluye el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

VIII. Anexos.Sectores de suelo Urbanizable Ordenado.

2. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Valor de la Ordenación y determinaciones del Plan General.

El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en los artículos 8 a 10 de la LOUA y 19 a 36 del Reglamento de Planeamiento, estando contenidas en los documentos relacionados en el artículo anterior.

Artículo 1.2.3. Interpretación del Plan General.

1. Las presentes Normas y Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

2. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, si surgieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En el caso de existencia de contradicciones o imprecisiones de las determinaciones entre sí, prevalecerán las que resulten más favorables a una menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

Artículo 1.2.4. Efectos del Plan General.

El Plan General y los Planes que lo desarrollan, conforme al artículo 34 de la LOUA, una vez publicada su aprobación definitiva, implica el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido; será ejecutivo; será de obligado cumplimiento en todos sus aspectos; vincula los terrenos, instalaciones, construcciones y

edificaciones al régimen urbanístico derivado de la clasificación y calificación propuesta; se producirán las situaciones de fuera de ordenación de los usos y actividades disconformes con el Plan en los términos previstos en esta Normativa; e implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos; y el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Artículo 1.2.5. Publicidad.

1. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar completo y diligenciado, al que se deberán incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva.

2. Asimismo, los particulares podrán solicitar por escrito la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad o sector debidamente identificado, de tal manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurran.

3. En base al contenido del artículo 40 de la LOUA, y con el fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, el Municipio del Ejido creará un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento.

4. El Ayuntamiento remitirá al Registro de instrumentos de planeamiento de la Consejería competente en materia de urbanismo los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de sus competencias, cuando con carácter previo sea preceptivo el informe de dicha Consejería.

5. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición necesaria para la publicación a que se refiere el artículo 42 de la LOUA. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondientes expedidas por el Registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos acreditan, a los efectos legales, el contenido de los mismos.

Artículo 1.2.6. Ejecutividad.

La ejecutividad del Plan implica la necesidad de aplicar sus determinaciones por parte de la Administración Pública con cualquier medio de ejecución forzosa en caso necesario.

Artículo 1.2.7. Obligatoriedad.

1. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

2. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquier ciudadano o institución mediante el ejercicio de la acción pública.

3. La obligatoriedad del Plan General implica la nulidad de cualquier reserva de dispensación.

4. No obstante la obligatoriedad del Plan, si no se hubiera de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Tal y como señala el artículo 34.c de la LOUA el otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

Artículo 1.2.8. Vinculación al régimen urbanístico derivado del Plan.

Los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones afectados por el Plan quedan vinculados al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

Artículo 1.2.9. Declaración de situaciones de fuera de ordenación.

La aprobación del Plan General implica la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación. A los efectos de la situación de fuera de ordenación el Plan distingue, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Artículo 1.2.10. Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación.

La aprobación del Plan General implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO 2.1.- DESARROLLO Y ÓRGANOS ACTUANTES.

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y ejecución del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, sin perjuicio de la participación de otras Administraciones Públicas y los particulares con arreglo a lo establecido en la LOUA, legislación sectorial de aplicación y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones corresponde a los Organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el desarrollo de infraestructuras, servicios, equipamientos y otras dentro de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos del Plan.

Artículo 2.1.2. Programa de desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General, deberán sujetarse al orden de prioridades y plazos establecidos en el Programa de Actuación, todo ello según lo contemplado en el artículo 18 de la LOUA.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, previa declaración formal del incumplimiento (en los términos previstos en la LOUA para cada supuesto), para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación que se trate, fijar o modificar los sistemas de actuación y expropiar en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 2.1.3. Instrumentos de desarrollo.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo de las determinaciones del Plan General, deberán sujetarse al orden de prioridades y plazos establecidos en el Programa de Actuación, todo ello según lo contemplado en el artículo 18 de la LOUA y conforme a los instrumentos de desarrollo establecidos en los artículos 13 y siguiente de la LOUA.

2. El incumplimiento por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del programa, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico, previa declaración formal del incumplimiento (en los términos previstos en la LOUA para cada supuesto), para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación que se trate, fijar o modificar los sistemas de actuación y expropiar en su caso, los terrenos que fueren precisos.

CAPÍTULO 2.2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Sección primera. Instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 2.2.1. Consideraciones generales.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes de Sectorización, conforme al art. 12 de la LOUA que tiene por objeto el cambio de categoría de Suelo Urbanizables No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado.

b) Planes Parciales, que según el contenido del artículo 13 de la LOUA, tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de ámbitos enteros en suelo urbano no consolidado, cuando no dispongan de dicha ordenación. Además será el instrumento adecuado para la modificación de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General, para su mejora, en ámbitos enteros de suelo urbano no consolidado.

c) Planes Especiales que, según el artículo 14 de la LOUA, podrán establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios o dotaciones o equipamientos en suelo urbano. También podrán ordenar la conservación, protección y mejora del medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales. Pueden 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. Podrán vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales. Por último, los

Planes Especiales podrán, en suelo urbano, establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de Patrimonio Municipal de Suelo.

d) Estudios de Detalle para, según el contenido del artículo 15 de la LOUA establecer la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización de suelo rotacional en desarrollo del Plan General en suelo urbano en áreas de ámbito reducido.

2. En todas las fases de tramitación de las figuras de planeamiento, en sus documentos gráficos integrantes, se representará su ordenación sobre la base cartográfica del Plan General, contemplando un ámbito de dibujo superior al propio de la unidad de planeamiento de que se trate de modo que se visualice su encaje y continuidad con la estructura urbana existente o prevista, con el mismo grafismo de líneas, tramas y colores empleados en los planos de Calificación y usos del Plan General. Además se adjuntará a la documentación impresa el plano de ordenación dibujado con las condiciones anteriores, en soporte informático como archivo de intercambio de dibujo dxf o en formato dwg, de modo que pueda incorporarse a la actualización del planeamiento vigente municipal.

Artículo 2.2.2. Planes Especiales.

1. Con carácter específico el Plan Especial es el instrumento para el desarrollo del Plan General desde un punto de vista sectorial es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrá en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales en suelo urbano tendrán como finalidad:

- a) La Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo.
- b) Los Planes Especiales de Protección que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas.

3. En los Planes Especiales, el contenido y por tanto, su documentación, será igual al de los Planes Parciales, con las salvedades de lo que fuese claramente innecesario por no guardar relación con las características propias del Plan de que se trate.

4. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

5. En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

6. La ordenación del desarrollo integral de suelo urbano no consolidado podrá ser asumido por Planes Parciales con el alcance y contenido regulado para el suelo urbanizable en el artículo 2.2.4 de la presente Normativa.

Sección Segunda. Instrumentos de ordenación en suelo urbanizable.

Artículo 2.2.3. Consideraciones generales.

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbanizable, según el contenido del artículo 13 de la LOUA.
- b) Planes Especiales para alguna de las finalidades de estos, señaladas en el artículo 14 de la LOUA para suelo urbanizable.

2. En todas las fases de tramitación de las figuras de planeamiento, en sus documentos gráficos integrantes, se representará su ordenación sobre la base cartográfica del Plan General, contemplando un ámbito de dibujo superior al propio de la unidad de planeamiento de que se trate de modo que se visualice su encaje y continuidad con la estructura urbana existente o prevista, con el mismo grafismo de líneas, tramas y colores empleados en los planos de Calificación y usos del Plan General. Además se adjuntará a la documentación impresa el plano de ordenación dibujado con las condiciones anteriores, en soporte informático como archivo de intercambio de dibujo dxf y dwg, de modo que pueda incorporarse a la actualización del planeamiento vigente municipal.

Artículo 2.2.4. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, salvo la redacción eventual de Planes Especiales, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución urbanística.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones establecidas en la LOUA, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

4. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollaran en los siguientes documentos (tanto para suelo urbanizable como urbano no consolidado):

A) Documento número 1: Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo:

a) Justificación de la procedencia de la formulación Plan Parcial.

b) Información urbanística incluyendo los estudios necesarios para considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:

- Estudio geotécnico incluyendo las características geológicas del terreno, orientado a los aspectos que tengan incidencia en las infraestructuras y en las futuras edificaciones.
- Estudio topográfico que ponga de manifiesto los desajustes si existen, respecto de la topografía del Plan General y de sus elementos estructurantes existentes.
- Estudio relativo a los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, determinando los usos productivos, la vegetación existente incluyendo las especies, tamaño, edad y estado, el tipo de edificaciones existentes, su calidad y estado indicando para las residenciales el número de residentes y para los centros de trabajo el número de puestos de trabajo. Respecto de las infraestructuras existentes se indicará sus características, condiciones y capacidad tanto para las situadas dentro del ámbito del Plan Parcial como para las situadas fuera si se ha previsto la conexión a ellas de las redes locales.
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho indemnizable. Se considerarán propietarios los de los sistemas generales incluidos y las de los adscritos que se incorporen en la fase de planeamiento.

c) Normativa urbanística de aplicación, haciendo mención a la específica del sector contenida en el Plan, a las sectoriales de aplicación y a la carta arqueológica.

d) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados y en todo caso las siguientes:

- Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
- Criterios para la asignación pormenorizada de los usos y ubicación del 30% destinado a V.P.O.
- 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 cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación y el del sistema de actuación propuesto para cada una de las unidades de ejecución previstas.
- Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
- Cumplimiento de los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, concretados en función de la información urbanística y de los estudios complementarios.

e) Análisis de las diferentes alternativas que pudieran plantearse para la ordenación que se desarrolla y justificación de la procedencia de las características de la ordenación elegida, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibradas en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con las tipologías edificatorias que existieran en sus bordes.

f) Se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 3.8.3. de las ordenanzas con referencia a la salvaguarda de la estética urbana.

g) Características y justificación de los esquemas de infraestructuras incluyendo como mínimo lo siguiente:

- Red viaria; deberá indicarse las características del trazado en planta, la justificación de las secciones transversales adoptadas y del dimensionado de los anchos de calzada y aceras, las rasantes adoptadas y la justificación de los aparcamientos anexos al viario previstos.
- Red de abastecimiento y riego; deberá indicarse las características generales de las redes, la fuente de abastecimiento, el caudal disponible y análisis químico y bacteriológico si la fuente no es municipal. En este último caso se incluirá también la justificación de la capacidad del depósito regulador. La red de riego de los espacios libres se proyectará independiente de la de abastecimiento.
- Red de alcantarillado y pluviales; deberá indicarse las características de las redes, conexión a los colectores municipales o previsión de depuración en su caso para las redes de alcantarillado y la conexión a emisarios para las de pluviales.
- Red de energía eléctrica; características de la red de M.T. y la distribución en B.T. previsiones respecto de los C.T.
- Red de alumbrado público; característica generales de la red de alumbrado y niveles máximos de iluminación para cada tipo de vial.
- Redes de Telecomunicaciones; deberá indicarse las características de las diferentes redes de telecomunicaciones que se prevean.
- Red de gas; en caso de que se haya previsto red de distribución.
- Jardinería; se incluirá la descripción y característica de la jardinería, así como la justificación de las especies empleadas.
- Señalización y mobiliario urbano; se indicarán las condiciones generales del mobiliario urbano y la de la señalización viaria.
- Descripción de las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará cuantitativamente los siguientes extremos:

h) Superficie total del sector del Plan Parcial.

- Superficie de los sistemas generales incluidos y/o adscritos al Plan Parcial.
- Superficie de viario público del Plan Parcial.
- Superficie de espacios libres de cesión obligatoria desglosados en los conceptos de jardines, -
- Área de Juego y Recreo para niños y Áreas Peatonales.
- Superficie de las parcelas de cesión obligatorias destinadas a Servicios de Interés Público y Social desglosados en los conceptos de Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social.
- Superficie de las parcelas edificables, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.
- Superficie de techo edificable de cada una de las parcelas, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.
- Coeficiente de homogeneización correspondiente a cada uso y tipología edificatoria empleada, que habrán de coincidir con los valores establecidos para su Área de Reparto por el PGOU.

- Aprovechamiento lucrativo de cada una de las parcelas, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.

i) Ordenanza de edificación de aplicación a cada una de las parcelas.

- Altura máxima edificable en cada parcela.
- Superficie destinada a espacios libres privados en su caso.
- Aparcamientos previstos en el viario y en el interior de las parcelas.
- Estimación de población a razón de tres habitantes equivalentes por cada 100 metros cuadrados de techo edificable total. La estimación de población para la vivienda protegida será conforme a lo establecido en la normativa vigente a este respecto.
- Resumen de las condiciones urbanísticas básicas de cada parcela.

B) Documento número 2: Planos, que contendrán la documentación gráfica del Plan, agrupada en la forma siguiente:

a) Planos de información que como mínimo deberán ser:

- Situación, emplazamiento y delimitación del área de planeamiento con referencia a la cartografía del Plan General.
- Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno diferenciando las determinaciones vinculantes de las indicativas.
- Topográfico, preferentemente a escala 1:500, pudiendo admitirse a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, como mínimo. El plano topográfico deberá ser complementado con planos hipsométricos, hidrológicos, edafológicos y clinométrico cuando sea preciso para una mejor interpretación.
- Estado actual de los terrenos incluyendo edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, de las infraestructuras y de la vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillados que se conservan y pondrá de manifiesto las diferencias, si existen, de las determinaciones estructurantes del Plan General respecto de la realidad.
- Catastral, que contendrá la parcelación actualizada, con las cargas que tuviese cada finca y precisando sus linderos y su superficie.

b) Planos de Ordenación. Todos los planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico completado con la delimitación del sector o área de la ordenación, la referencia de las hojas del plano municipal correspondiente y los elementos que se conservan. Los planos de ordenación serán como mínimo:

- Plano de zonificación, que incluirá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para equipamientos públicos, todo ello en relación con la red viaria, tanto la correspondiente al tráfico rodado como al peatonal. Cada zona quedará identificada por un número de orden y se indicará su superficie y la Ordenanza de aplicación. Se expresará la naturaleza pública o privada de los terrenos edificables, los correspondientes a dotaciones así como las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos. Se reproducirá en este plano el cuadro resumen de las características de la ordenación incluida en la Memoria.
- Señalamiento del suelo correspondiente al 10% de cesión y 30% de V.P.O.
- Plano de espacios públicos que incluirá la definición geométrica en planta de los espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento. En este plano se indicará la posición que ocuparán todos los elementos de la urbanización que hayan de quedar sobre la rasante de calzada y aceras tales como arbolado y jardinería incluida su ordenación, mobiliario urbano, alumbrado, aparcamientos en superficie, señalización de tráfico, nombres de calles y plazas y sentido de numeración de las fincas resultantes. Contendrá las referencias de puntos de replanteo y los detalles de secciones tipo de viario, enlace e intersecciones complejas. Se tendrá en cuenta la normativa vigente relativa a la supresión de barreras urbanísticas.

- Plano de perfiles longitudinales del viario y de los espacios libres en el que se indicará el estado actual del terreno, el estado final propuesto con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones. En este mismo plano se localizará la posición de la red de alcantarillado, de forma que pueda deducirse la posibilidad de conectarla a los colectores municipales o a la Estación Depuradora en su caso.
- Planos de planta que contengan las redes de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios, de alcantarillado, de pluviales separada de la anterior, redes de telecomunicaciones, de energía eléctrica y alumbrado público, así como cualquier otra infraestructura urbana prevista. Contendrá una sección transversal tipo de cada viario en el que se refleje de forma esquemática la compatibilización de los diferentes servicios.
- Plano de parcelación con indicación de la ordenación de volúmenes edificables. Este plano contendrá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales. Se podrá hacer vinculante o no la ordenación de volúmenes, pero si será siempre vinculante la parcelación propuesta.
- Plano de delimitación de unidades de ejecución, en su caso, y etapas de desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Se indicará para cada unidad de ejecución, si el Plan Parcial propone su desarrollo en varias, su delimitación exacta, el orden de prioridad para su ejecución y el sistema de actuación para cada una de ellas.

C) Documento número 3: Ordenanzas Regulatoras. El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que desarrollarán, en los términos que señala la Ley del Suelo y conforme a las determinaciones de este Plan, el contenido para cada sector que se asigna en la ficha individualizada, las definiciones, conceptos y criterios establecidos en los títulos VII, IX, X de esta normativa y del título III de las ordenanzas, de acuerdo con la estructura siguiente:

a) Ordenanzas generales y definiciones.

b) Régimen urbanístico del suelo:

- Calificación y usos pormenorizadas.
- Instrumentos de gestión y urbanización.

c) Ordenanzas de Urbanización y Edificación:

- Condiciones técnicas de las obras de urbanización.
- Ordenanzas comunes a todas las zonas en cuanto a edificación y usos.
- Ordenanzas particulares de cada zona, que deberá ser la prevista como indicativa u otra considerada compatible.

D) Documento número 4: Plan de Etapas y Programa de Actuación que desarrollarán los siguientes aspectos:

a) Etapas de ejecución señalando las unidades de ejecución que comprendan, la duración de cada una de ellas, las obras de urbanización que comprendan y las previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

b) Plazos máximos para su desarrollo que serán los siguientes, para los suelos incluidos en la ADAPTACIÓN :

- Un año para la presentación en el Ayuntamiento del Plan Parcial correspondiente a los sectores incluidos en el 1º cuatrienio y cinco años para los incluidos en el 2º del vigente Plan, a partir de la fecha de su aprobación definitiva.
- Un año para la presentación ante el Ayuntamiento de la iniciativa para el desarrollo del sistema de compensación en los términos señalados en el artículo 130 de la LOUA en las diferentes unidades de ejecución en las que se haya previsto el desarrollo del Plan Parcial, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Un año para la presentación del Proyecto de Reparcelación (una vez aprobado por la Junta según lo previstos en el artículo 136 de la LOUA) y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si fuese precisa, o de la aprobación definitiva del Plan Parcial si no fuese exigible su constitución.

-Dos años para la terminación de las obras de urbanización desde la programación prevista en el PGOU para los sectores.

.- Cinco años para la solicitud de licencia para las viviendas de Protección Oficial u otros Regímenes de Protección Pública, y dos mas años para su finalización.

-Ocho años para dar cumplimiento al deber de edificar en aquellos solares que se encuentren en los sectores de suelo urbanizable contemplados en la presente adaptación.

-Ocho años para dar cumplimiento al deber de edificar en aquellos solares que se encuentren en ámbitos contemplados dentro del primer cuatrienio en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de julio de 2002.

-Doce años para dar cumplimiento al deber de edificar en aquellos solares que se encuentren en ámbitos contemplados dentro del segundo cuatrienio en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25 de julio de 2002.

E) Documento número 5: Estudio Económico-Financiero, en el que se analizarán los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con el siguiente desarrollo:

a) Costes de las obras y servicios siguientes:

- Movimientos de tierras.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de alcantarillado.
- Redes de recogida de pluviales, en su caso.
- Red de energía eléctrica de media tensión y centros de transformación.
- Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión.
- Alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Red de gas, en su caso.
- Pavimentaciones.
- Jardinería y arbolado.
- Señalización y mobiliario urbano.
- Otras obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) Evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que el desarrollo del Plan Parcial dará lugar, por los usos y edificaciones fuera de ordenación.

- Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.

5. Los Planes Parciales que tengan por objeto el desarrollo de urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de los documentos indicados en los puntos anteriores de este artículo y las determinaciones especificadas en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento, las siguientes:

- a) Nombre y apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y el de los propietarios afectados.
- b) En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del 50% de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación, se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad con el Plan Parcial de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, teniendo estos también la consideración de promotores.
- c) Relación de fincas incluidas en el sector.
- d) Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito del sector.

e) Plazos máximos para el desarrollo de la urbanización que serán los establecidos en el punto 4 del presente artículo. Antes del plazo mencionado en el apartado anterior, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción parcial de las infraestructuras que se consideran básicas, conforme a lo establecido en el Artículo 7.1.7. y que permiten solicitar licencia de edificación. Un mes para la iniciación de la edificación, contado desde la recepción de las obras de urbanización o, en su caso, de las infraestructuras básicas. Un mes para el inicio de las construcciones destinadas a dotaciones comunitarias, en el caso de que corran a cargo de los promotores, contado a partir de la misma fecha que para el inicio de la edificación privada.

6. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial, que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento, 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 propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

Sección Tercera. Figuras complementarias de ordenación detallada y ejecución del planeamiento.

Artículo 2.2.5. Estudios de Detalle.

1. Además de los casos que pudiesen ordenarse por los Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano, o suelo urbano no consolidado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, de cesión del 10% y de emplazamiento del 30% de V.P.O.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

c) Establecer el trazado local del viario secundario o no estructurante y la localización del suelo rotacional público en aquellos suelos que cuenten con ordenación pormenorizada.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites señalados anteriormente.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por su disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

4. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el Artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Artículo 2.2.6. Normas especiales de protección.

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 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.

2. En el suelo no urbanizable, además de los planes expresamente regulados en la legislación del suelo, los Planes Especiales tendrán por objeto conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos de Hábitat Rural diseminado; así como conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales. En todo caso, dichos Planes Especiales deberán tramitarse obligatoriamente durante la tramitación de las licencias de obra y apertura de

actividades de interés social, que estén vinculados a la producción, manipulación o comercialización agrícola y aquellas otras actividades que el Ayuntamiento estime oportunas.

Artículo 2.2.7. Ordenanzas especiales.

1. Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas Especiales. Como tales, estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto a su tramitación y requisitos para su aprobación

2. En desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística se redactarán Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización con el alcance y contenido, y siguiendo la tramitación señalada de los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA. En coherencia con el contenido del artículo 23 señalado estas Ordenanzas tendrán por objeto el completar la ordenación urbanística establecida por el presente Plan y el planeamiento de desarrollo, en contenidos que no deban formar parte necesariamente de éstos, de forma compatible y coherente con sus determinaciones.

a) Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán 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 edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deben ajustarse 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 y paisajístico.

b) las Ordenanzas Municipales de Urbanización tendrán por objeto la regulación de los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

c) La Ordenanza sobre instalación de invernaderos tendrá por objeto regular las condiciones de instalación de los invernaderos, al objeto del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Ejido y demás normas de planeamiento, así como la actuación Municipal y el ejercicio de competencias al respecto.

CAPÍTULO 2.3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Sección Primera. Actuaciones Urbanísticas

Artículo 2.3.1. Consideraciones generales.

1. La actuación pública municipal debe suscitar en la medida de lo posible, la participación e iniciativa particular. El Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla las obligaciones y cargas legales, garantizando la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2. Los Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano y los Planes Parciales en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, deben establecer el carácter de su ejecución, y por tanto, las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, salvo que expresamente estuviesen establecidos en las presentes Normas.

3. Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento, deberán suscitar la iniciativa de sus propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora privada en el ámbito de dicho plan.

Artículo 2.3.2. Actuaciones públicas y privadas.

Las actuaciones de gestión urbanística previstas por este Plan, en función de los agentes que intervienen, se clasifican en públicas, privadas o mixtas.

1. Las actuaciones públicas son las ejecutadas por una Administración Pública, entre las que cabe distinguir:

a) Municipales, cuando actúa el Ayuntamiento.

b) Extramunicipales, cuando la actuación parte de otros entes y órganos de la Administración Pública.

2. Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios de suelo, a su íntegra costa. Dentro de las privadas se encuentran las individuales asumidas por personas físicas o jurídicas a título propio y las asociadas, cuando se trate de Juntas de Compensación y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de cooperación, por concesión, a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado o cualquier otra forma de colaboración ante la Administración y los particulares.

4. Cuando el sistema de ejecución urbanística establecido en un ámbito de planeamiento fuese privado y transcurriesen los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución previstos en el Artículo 2.2.4, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento deberá cambiar el sistema de gestión privada por otro de gestión mixta de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 109, 110, 125 y 126 de la LOUA. Podrá asimismo sustituirse por el sistema de expropiación cuando las circunstancias de la unidad lo requieran.

Artículo 2.3.3. Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios de suelo o portadores de derechos que queden afectos a la citada ejecución.

2. La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a equipamientos públicos, espacios libres públicos y red viaria.
- b) Llevar a cabo la equidistribución de beneficios y cargas que lleve implícito la gestión y ejecución del planeamiento.
- c) Cesión al Ayuntamiento del porcentaje de aprovechamiento que en cada caso determine la legislación urbanística y de régimen del suelo.
- d) Costear proporcionalmente la redacción de los documentos precisos para la tramitación de las figuras de planeamiento necesarios para culminar el proceso de desarrollo urbanístico.
- e) Costear y si procede en su caso, ejecutar la urbanización que sea necesaria para dotar a las parcelas resultantes de todos los servicios urbanos exigibles por el Plan General.
- f) En general, contribuir a todos los gastos de urbanización y gestión señalados en el artículo 113 de la LOUA.

3. La realización de los anteriores procesos se podrá llevar a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Mediante actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
- b) Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias si la parcela no fuese solar.
- c) Delimitando unidades de ejecución previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas.
- d) Ejecutando las determinaciones del planeamiento en cada unidad de ejecución mediante alguno de los sistemas de actuación previstos en la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

Artículo 2.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

1. En suelo urbano el Plan General ha delimitado ámbitos con planeamiento remitido.

a) La delimitación de unidades de ejecución en los ámbitos de planeamiento remitido se consideran coincidentes con el ámbito delimitado por el Plan General para su ordenación por planeamiento de desarrollo, existiendo una única unidad de ejecución. Excepcionalmente, en desarrollo de estos ámbitos y una vez aprobado el planeamiento de detalle se podrán delimitar varias unidades para una unidad de planeamiento. En este caso, la delimitación de las unidades de ejecución deberá realizarse en base a los criterios siguientes:

- Su ámbito debe hacer posible el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- La diferencia entre los aprovechamientos lucrativos de las unidades de ejecución delimitadas no podrá ser superior al 10%.
- La delimitación de varias unidades de ejecución en un mismo ámbito de planeamiento remitido no previstas por el Plan General o por el planeamiento de detalle seguirá el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA

b) La delimitación de Unidades de Ejecución no alterara en ningun caso los ámbitos de planeamiento, ni cualquier determinación estructural del PGOU

2. En los supuestos de que no sea preciso planeamiento de desarrollo, la delimitación de la unidad de ejecución se ajustará al procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

3. En suelo urbanizable, la delimitación de unidades de ejecución se incluirá como determinación en el correspondiente Plan Parcial, pudiendo existir una única unidad de ejecución coincidente con el ámbito del Plan o varias que en conjunto comprendan todo el ámbito del Plan. En este último caso, la delimitación de las unidades de ejecución deberá realizarse en base a los mismos criterios indicados en el apartado 1 de este mismo artículo. Salvo determinación expresa del Plan Parcial, se entenderá que la delimitación del sector implica la delimitación de una unidad de ejecución coincidente con el mismo.

4. La delimitación de unidades de ejecución, cuando no estén delimitadas en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución, con carácter general, deberán pertenecer a una misma área de reparto. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en los bordes de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables exijan una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) Se admite que en suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo urbanizable, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

c) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyen determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá necesariamente, motivarse.

5. Será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento, la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

6. El procedimiento para la tramitación de la delimitación de unidades de ejecución será el previsto en el artículo 106 de la LOUA.

Artículo 2.3.5. Modos de gestión.

La justa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, para llevar a cabo los deberes de cesión, ejecución de la urbanización y edificación de los solares resultantes, podrá llevarse a cabo mediante alguna de las siguientes alternativas:

a) Actuaciones sistemáticas mediante unidades de ejecución tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley.

b) Actuaciones asistemáticas con el objetivo de la obtención de terrenos dotacionales, ejecutar con carácter puntual obras de urbanización y distribuir aprovechamiento urbanístico.

Sección Segunda. Sistemas de actuación.

Artículo 2.3.6. Sistemas de actuación.

1. La ejecución de las unidades de actuación, de conformidad con lo establecido en la Ley, podrá llevarse a cabo por los sistemas de compensación (de carácter privado), cooperación y expropiación (estos últimos de carácter público):

A) SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

a) Concepto. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a

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

b) El sistema de compensación comporta la reparcelación de los terrenos, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al 10 por 100 del total de los de urbanización.

c) Los propietarios incluidos en la unidad de ejecución, deberán decidir durante el periodo de información pública de estatutos y bases para la constitución de la Junta de Compensación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las alternativas siguientes:

- Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costos de urbanización y gestión correspondientes, optando entre abonar estas cantidades en metálico o en parcelas por valor equivalente.

- No participar en la gestión del sistema, renunciando a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y de los bienes y derechos que estuvieran afectados.

d) El sistema seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo señalado. Este mismo régimen podrá seguirse respecto a los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes a la ejecución del sistema, salvo que soliciten la expropiación.

e) La iniciativa para el establecimiento del sistema corresponderá:

- A propietario único, iniciando el expediente de reparcación.

- A la totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

- A los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución.

- A cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido según alguna de las alternativas anteriores.

f) Cuando la iniciativa sea presentada por los propietarios que representen más del 50 por 100 del suelo de la unidad de ejecución o por agente urbanizador, se formalizará presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Estatutos y bases de actuación del sistema, que contendrá las determinaciones señaladas en el artículo 130.2.A de la LOUA y las fijadas en el Reglamento de Gestión.

- Compromisos específicos sobre plazos de ejecución total y parcial para el cumplimiento de las diferentes actividades.

- Acreditación de los compromisos de colaboración que, en su caso hayan asumido los propietarios de suelo afectado por la actuación.

- Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como la del agente urbanizador en su caso.

- Junto a la documentación anterior se podrá presentar, para su tramitación, el planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización.

- Los Estatutos y las Bases de Actuación tendrán el contenido establecido en los artículos 166 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y su tramitación se ajustará, al margen de lo previsto para la formulación de la iniciativa del sistema, a lo previsto en los artículos 161 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

g) Aprobación de la iniciativa. La aprobación de la iniciativa deberá seguir el trámite de aprobación señalado en el artículo 131 de la LOUA.

h) Procedimiento abreviado. La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de los propietarios podrá presentar a su tramitación conjuntamente la propuesta del establecimiento del sistema y el Proyecto de Reparcación,

i) Junta de Compensación. Es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de las obras de urbanización (y en su caso, si así se prevé, de edificación).

- Si la constitución de la Junta de Compensación se tramita previamente al planeamiento de desarrollo, deberá incluir entre sus determinaciones la relación de propietarios incluidos en el ámbito del plan con el siguiente contenido:

- Nombre y apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y el de los propietarios afectados.
- En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del 50% de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad con el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, teniendo estos también la consideración de promotores.
- Relación de fincas incluidas en la unidad de planeamiento.
- Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los propietarios que tengan la consideración de promotores.

- El Ayuntamiento de El Ejido podrá establecer un modelo de Estatutos y Bases de Actuación que deberán adoptarse por todos los promotores de Juntas de Compensación. La aprobación de este modelo se ajustará al procedimiento previsto para las Ordenanzas Municipales en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

j) Efectos del establecimiento del sistema. La aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación determina la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

k) Aprobación del Proyecto de Reparcelación. La aprobación del Proyecto de Reparcelación por la Junta de Compensación seguirá el trámite previsto en el artículo 136 de la LOUA.

l) Ordenación del sistema mediante convenio. Cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, por sí o mediante la participación de agente urbanizador, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellos y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico en los términos señalados en el artículo 138 de la LOUA.

B) SISTEMA DE COOPERACIÓN.

a) Concepto. En el sistema de cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y abona los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les corresponda. La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar por su desarrollo mediante formas de gestión directa, o a través de gestión indirecta mediante concesión de la actividad de ejecución.

b) La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la administración y los particulares podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema incluso en el caso de propietario único.

c) Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo mediante la constitución de Asociaciones Administrativas que tendrán el alcance de Entidad Urbanística Colaboradora.

d) Pago anticipado y aplazamiento de pago de cuotas de urbanización. El Ayuntamiento podrá exigir, en los términos señalados en el artículo 124 de la LOUA el pago anticipado de cantidades de las inversiones previstas en el plazo máximo de seis meses, y convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización.

e) Sustitución del sistema de compensación por el de cooperación. El sistema de compensación podrá ser sustituido por el de cooperación si se dan las circunstancias y con las condiciones señaladas en el artículo 125 de la LOUA.

f) Disposición de bienes y derechos en el sistema de cooperación. La aprobación del proyecto de Reparcelación implica:

- La ocupación inmediata por parte de la Administración de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización.
- La inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la Administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- La posibilidad de enajenación de los terrenos reservados para sufragar los costos de urbanización.

C) SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

a) Concepto. En el sistema de actuación por expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley.

b) En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de las fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación.

c) Relación de bienes y derechos. En el caso de que no se haya establecido con la delimitación de la unidad de ejecución, será necesario establecer la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la ejecución del ámbito, según las previsiones de la Legislación de Expropiación Forzosa y, en todo caso, con el trámite de información pública señalado en el artículo 164 de la LOUA.

d) Formas de gestión del sistema. El sistema podrá ser gestionado en las formas de ejecución directa prevista por la Legislación de Régimen Local. También son posibles formas de gestión indirecta para la concesión de la ejecución a agente urbanizador siguiendo el trámite y con las condiciones previstas en los artículos 117, 118 y 199 de la LOUA. El agente urbanizador concesionario tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.

e) Modalidades de fijación del justiprecio. Con carácter general, en la ejecución del sistema de expropiación, la fijación del justiprecio se hará por el procedimiento de tasación conjunta, según la regulación establecida en los artículos 162 y 163 de la LOUA.

f) Pago del justiprecio en especie. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante entrega o permutas con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación.

g) Sustitución del sistema de compensación por el de expropiación. El sistema de compensación podrá ser sustituido por el de expropiación, en caso de incumplimiento de los deberes urbanísticos de ejecución, según los supuestos y con el alcance señalados en los artículos 109 y 110 de la LOUA.

Artículo 2.3.7. Proyectos de Reparcelación.

1. Con independencia del sistema de actuación previsto, la transformación jurídica de los terrenos para adaptarlos a la ordenación prevista por el planeamiento se desarrolla, con carácter general, a través de la Reparcelación.

2. La Reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al instrumento de planeamiento correspondiente, con adjudicación de las nuevas parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

3. La Reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a) Regularización de las fincas existentes.
- b) La justa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y su ejecución.

- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.
- d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho dentro de la misma.
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, que puede ser forzosa, de las fincas iniciales por las parcelas o solares resultantes.

4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las parcelas o fincas incluidas en ella a la operación reparcelatoria con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

5. La Reparcelación puede ser voluntaria o forzosa, y en especie o en metálico.

6. Las operaciones reparcelatorias deberán seguir los criterios establecidos en el artículo 102 de la LOUA y 85 y siguientes del Reglamento de Gestión.

7. El procedimiento de aprobación de la Reparcelación seguirá los criterios generales señalados en los artículos 101.c de la LOUA, teniendo en cuenta el contenido de los artículos 101 y siguientes del Reglamento de Gestión. En todo caso, la aprobación de la Reparcelación en el sistema de compensación se producirá conforme al contenido del artículo 136 de la LOUA.

8. Las determinaciones y contenido de los Proyectos de Reparcelación se desarrollarán en los documentos siguientes:

A) Memoria que contemplará al menos los siguientes aspectos:

- a) Antecedentes. Se indicará el planeamiento que establece la ordenación que motiva la reparcelación, así como las circunstancias, acuerdos y peculiaridades que concurran en la ordenación y que puedan influir en la reparcelación.
- b) Descripción de la unidad reparcelable. Se indicará la descripción y linderos de la unidad reparcelable, así como todas las fincas registrales diferentes incluidas en la unidad con las correspondientes referencia registrales y catastrales y propietario.
- c) Criterios de aplicación a la reparcelación y que serán como mínimo los siguientes:
 - Criterios utilizados para definir y cuantificar los bienes y derechos afectados.
 - Criterios de valoración de las superficies afectadas.
 - Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
 - Criterios de valoración de los usos, plantaciones y edificaciones que deban destruirse y de las cargas y gastos que corresponde asumir a los propietarios.

B) Relación de propietarios y fincas afectadas. Deberá contener:

- a) La relación de los propietarios con los nombres y dos apellidos o razón social, DNI o CIF y domicilio.
- b) Cuantía de su derecho.
- c) Descripción de cada una de las fincas en las que cada propietario tiene derechos, indicando cuáles son estos. La descripción de la finca se hará por transcripción de la que conste en su título de propiedad, corrigiendo la superficie conforme al resultado del levantamiento topográfico.
- d) Certificación registral de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad, actualizada a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación.

C) Propuesta de Adjudicación. Deberá contener la descripción de cada una de las fincas resultantes con el contenido mínimo siguiente:

- a) Designación del propietario al que se le adjudica.
- b) Superficie y linderos.
- c) Aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

- d) Finca antigua de la que procede o derecho que da lugar a la adjudicación.
- e) Cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten por no ser incompatibles con el planeamiento.
- f) Cuantía del saldo de la cuenta de liquidación provisional con que queda gravada cada una de las fincas adjudicadas.
- g) Valoración.

D) Valoraciones y Cuenta de Liquidación. Deberá contener para cada uno de los propietarios los cálculos justificativos y la cuantificación de los siguientes aspectos:

- a) Valoración de cada finca adjudicada, en función del aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- b) Diferencia entre el valor de las fincas adjudicadas y el que le corresponde por la cuantía de su derecho en la reparcelación.
- c) Indemnizaciones que le correspondan por las edificaciones, usos, plantaciones y otros derechos que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.
- d) Gastos de Urbanización que le correspondan en función de la cuantía de su derecho.
- e) Resultado general de la cuenta de liquidación como suma de los valores indicados en los apartados b), c) y d) con el signo que corresponda. Este resultado será el que grava la finca correspondiente.

E) Planos en los que se establecerán las determinaciones gráficas siguientes:

- a) Situación y emplazamiento de la unidad de ejecución para los que se utilizará como base cartográfica la misma del Plan General.
- b) Plano topográfico y de estado actual a escala 1:500 en el que se indicará:
 - Delimitación de la unidad.
 - Linderos de las fincas incluidas en la unidad.
 - Edificaciones, plantaciones, infraestructuras y demás usos existentes.
 - Cuadro resumen de propietarios y fincas de cada uno de ellos con sus referencias registrales y catastrales y las superficies registrales y reales.
- c) Plano de Ordenación Urbanística, correspondiente al planeamiento que se está ejecutando conteniendo todas las determinaciones con incidencia en el aprovechamiento urbanístico de las fincas resultantes, que tendrá como base cartográfica el plano topográfico y de estado actual.
- d) Plano de adjudicación de fincas, a escala 1:500 sobre la base cartográfica del plano topográfico en el que se indicarán:
 - Linderos de cada finca resultante.
 - Superficie de cada finca resultante.
 - Cuadro resumen de la adjudicación en el que se indicará la relación de propietarios y las fincas que se le adjudican con su superficie y aprovechamiento urbanístico que le corresponde.
- e) Plano superpuesto de estado actual y adjudicación a escala 1:500 con el contenido de los planos b) y d) y el cuadro resumen con la relación de propietarios, superficie aportada por cada uno de ellos, cuota de participación en la reparcelación obtenida a partir de la superficie aportada, aprovechamiento asignado, diferencia entre el aprovechamiento correspondiente y el asignado y cuota corregida deducida del aprovechamiento asignado.

Artículo 2.3.8. Proyectos de urbanización.

1. La transformación física, según la propuesta de ordenación urbana señalada por el planeamiento, de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución se proyecta a través del Proyecto de Urbanización.

2. El Proyecto de Urbanización es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del instrumento de planeamiento. Define los contenidos de las obras de vialidad,

saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines según los contenidos señalados en el artículo 113 de la LOUA.

3. Los Proyectos de Urbanización se aprobarán según el trámite descrito en las Ordenanzas Municipales desarrollo de las presentes normas Urbanísticas.

Sección Tercera. Actuaciones asistemáticas.

Artículo 2.3.9. Definición y conceptos generales.

1. Cuando la ejecución urbanística no se realiza de forma integral, a través de la delimitación de unidades de ejecución, y mediante el desarrollo de un sistema de actuación, se puede verificar a través formas de ejecución asistemática. Las formas de ejecución asistemática se refieren tanto a la equidistribución de aprovechamiento urbanístico, como a la obtención directa, por parte de la Administración, de terrenos dotacionales de carácter general o local, y la ejecución de obras de urbanización.

2. Según la LOUA las formas la ejecución asistemática, responde al siguiente esquema:

- a) Distribución de beneficios (aprovechamiento) mediante transferencias de aprovechamiento.
- b) Obtención de suelo, mediante expropiación, ocupación directa o transferencias de aprovechamiento.
- c) Obras de urbanización, mediante obras públicas ordinarias.

Artículo 2.3.10. Obtención de suelo dotacional, de viario y espacios libres.

1. Según el artículo 160 de la LOUA se pueden obtener suelo por expropiación, en los siguientes supuestos:

- a) Para obtención de suelo de uso dotacional (sea cual sea la dotación y especialmente para usos de carácter demanial), ya sea porque dichos usos no estén incluidos en una unidad de ejecución, ya sea porque sea necesaria su obtención anticipada.
- b) Aprobación de proyecto de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

2. El sistema de expropiación, en estos supuestos, requerirá el trámite regular de fijación de propietarios, bienes y derechos afectados, y la fijación del justiprecio seguirá, indistintamente, y según las condiciones específicas de cada caso, el procedimiento de tasación conjunta o individual.

3. El procedimiento de ocupación directa que puede ser utilizado para la obtención de terrenos de carácter dotacional como forma de ejecución asistemática. Según la LOUA los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. Esta formula requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario afectado, y la unidad de ejecución en la que deba hacerse efectivo.

4. Las reglas de la ocupación directa son las siguientes:

- a) Publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, así como la notificación personal a los propietarios con un mes de antelación a la ocupación prevista y demás circunstancias relevantes.
- b) En el momento de la ocupación debe levantarse acta en la que se haga constar.
 - Lugar y fecha del otorgamiento y Administración actuante.
 - Identificación de los titulares de los terrenos afectados y la situación registral de éstos.
 - Superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden.
 - Unidad de ejecución donde deben de hacerse efectivos.
- c) En los casos de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deben seguirse con el Ministerio Fiscal.
- d) A los propietarios se les expedirá certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de acuerdo con la legislación aplicable.

5. A tenor de lo dispuesto en el artículo 63 de la LOUA con motivo de la obtención de terrenos con destino dotacional público podrán hacerse reservas del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. Estas reservas de aprovechamiento podrán hacerse a favor del propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración y a favor de la Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiriera para su destino público en virtud de transmisión onerosa. La reserva de aprovechamiento tendrá que ser aprobada por el Ayuntamiento. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido mas de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causar no imputables la mismo.

Artículo. 2.3.11. Transferencias de Aprovechamiento. Clases y formas.

1.- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico, como instrumento de adquisición de los excesos de aprovechamiento sobre el Medio del Área de Reparto o sobre el Objetivo en los suelos urbanos consolidados, no incluidos en Áreas de Reparto, pueden ser:

a) Transferencias voluntarias, en cualquiera de los supuestos posibles se aplicarán las reglas siguientes:

- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo superior al subjetivo, no está obligado a adquirir el exceso, ni total ni parcialmente, salvo que existan las condiciones mínimas de edificación indicadas en el punto b) de este mismo apartado 1.
- El propietario cuya parcela tenga un aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo o incluso en la que no sea posible materializar ningún aprovechamiento por estar afectada la misma a un uso dotacional público, no está obligado a alcanzar acuerdos con otros propietarios como único modo de rentabilizar su aprovechamiento. Podrá transferir los aprovechamientos no materializados sobre la parcela al Ayuntamiento mediante acuerdo entre ambas partes o, en ausencia de acuerdo, el propietario será expropiado por el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la legislación urbanística.
- En cualquiera de los dos supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá formular ofertas de transmisión o adquisición de aprovechamientos con antelación suficiente para permitir que la licencia de edificación se obtenga simultáneamente al reajuste entre los aprovechamientos objetivos y subjetivos.

b) Transferencias forzosas, en los supuestos en que el Plan General o cualquier planeamiento de desarrollo, establezca unas condiciones de volumen o alturas, con el carácter de mínimas, cuyo cumplimiento obligue a materializar en la parcela un aprovechamiento superior al subjetivo.

2.- Las formas posibles de transferencias de aprovechamientos urbanísticos de conformidad con la legislación urbanística aplicable (L.O.U.A) son las siguientes:

- a) Acuerdo de cesión o distribución de aprovechamientos entre propietarios, con cesión al Ayuntamiento de la parcela dotacional origen de la transferencia.
- b) Adquisición directa al Ayuntamiento del aprovechamiento necesario para un proyecto de edificación determinado.
- c) Cesión al Ayuntamiento de la superficie de parcela dotacional no incluida en unidades de ejecución necesaria para compensar el exceso de aprovechamiento que requiere un proyecto de edificación determinado.

Artículo. 2.3.12. Normas de aplicación a las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1.- El suelo de cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de uso público señaladas en la propia parcela, mediante la modalidad de auto-acumulación del aprovechamiento. Cuando éstas no existiesen o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta.

2.- La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas no pueden pertenecer a unidades de ejecución.

- b) La parcela origen de la transferencia debe estar destinada a uso público, viario o dotacional, y tener disponible aprovechamiento transferible.
- c) En la parcela destino de la transferencia debe ser posible materializar el aprovechamiento transferido por ser inferior al aprovechamiento medio del Área de Reparto en el que se encuentra, al aprovechamiento objetivo.
- d) El derecho al aprovechamiento que se transfiere, ha de ser adquirido efectivamente por el propietario de la parcela en la que se materialice dicho aprovechamiento.
- e) La parcela origen de la transferencia, ha de ser cedida totalmente al Ayuntamiento aunque su aprovechamiento no sea transferido íntegramente, pudiendo reservarse su propietario el resto de aprovechamiento no transferido para otras transferencias posteriores.
- f) Las parcelas origen y destino de la transferencia deber estar incluidas en la misma clase de suelo.

3.- En los proyectos de edificación que incluyan la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo y sean conformes a la ordenación urbanística, cuyos promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el previsto en aquel, quedará en suspenso el plazo para el otorgamiento de la Licencia de Obras, a partir de la notificación de la Administración de esta circunstancia al promotor, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber adquirido los aprovechamientos necesarios. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite la adquisición de los aprovechamientos, se procederá a denegar la licencia de obras.

4.- El otorgamiento de licencia a proyectos de edificación en parcelas en las que la ordenación urbanística establezca condiciones mínimas de volumen o altura que requieran la materialización de aprovechamientos superiores al subjetivo, estarán sujetos a las mismas reglas establecidas en el punto 3 de este artículo, en el caso de que los promotores no dispongan de los aprovechamientos urbanísticos precisos para el cumplimiento de las condiciones mínimas de edificación.

5.- El Ayuntamiento Pleno podrá acordar el establecimiento de zonas de igual valor económico y coeficientes de ponderación de las condiciones de parcela para homogeneizar los aprovechamientos.

Artículo 2.3.13. Reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Se pueden establecer reserva de aprovechamiento es el caso de las unidades de ejecución deficitarias en relación con el aprovechamiento susceptible adquisición por el conjunto de los propietarios incluidos en ella. La Administración o la persona que asuma la diferencia podrán reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma según el contenido del artículo 63.2 de la LOUA. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

2. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que excedan del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

Artículo 2.3.14. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

1. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a del apartado anterior (es decir a través del desarrollo del correspondiente sistema de actuación mediante del correspondiente Proyecto de Urbanización).

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

2. En el caso de solicitud de licencia para obras de edificación sobre parcelas para las que haya de completarse obras de urbanización de cara a su consideración como solar, el Proyecto Técnico de edificación incluirá separata donde se proyecten las obras de urbanización necesarias, cuya autorización quedará sujeta a licencia en el mismo acto de aprobación del Proyecto de Edificación.

Sección Cuarta. Parcelaciones urbanísticas.

Artículo 2.3.15. Concepto de parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General, o cuando pueda dar lugar a la formación de núcleo de población en el suelo no urbanizable.

2. En suelo urbanizable no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en tanto no este aprobado el planeamiento de desarrollo previsto en este Plan.

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la LOUA (artículos 66, 67 y 68), en lo que se refiere a indivisibilidad de parcelas y régimen de aplicación, y en particular a lo siguiente:

- a) No se permitirán segregaciones o agregaciones de las parcelas que no cumplan con las condiciones señaladas en el planeamiento.
- b) Serán parcelas divisibles:
 - Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.
 - Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar nuevas fincas de dimensiones iguales o superiores a las mínimas.
 - Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima por el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - Las parcelas edificables con limitación de ocupación cuando se hubiera ocupado con edificación el porcentaje de ocupación correspondiente.
 - Las parcelas que tengan una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - Las parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas.

Artículo 2.3.16. Proyectos de Parcelación.

1. Son proyectos que establecen la división de las parcelas urbanísticas en dos más lotes, determinando su superficie, linderos y demás circunstancias conforme al planeamiento vigente.

2. El contenido documental de los Proyectos de Parcelación será el siguiente:

a) Memoria justificativa y descriptiva que desarrollará los siguientes aspectos:

- Exposición detallada de las razones y conveniencia de la parcelación.
- Descripción de cada una de las fincas que se parcelan, de conformidad con la que consta en el título de propiedad de cada una de ellas indicando los datos registrales. En el caso de que la descripción de la finca según el título de propiedad, resulta incompleta o discrepe de su realidad física, deberán describirse los aspectos discrepantes o que se completan especialmente los que se refieren a situación, forma, dimensiones, linderos, extensión superficial, obras, edificaciones e instalaciones existentes, debiendo prevalecer la realidad física sobre la que conste en el título, lo que se hará constar expresamente.
- Descripción de las condiciones urbanísticas de aplicación a las fincas que se pretenden parcelar, indicando aquellas que tengan incidencia especial en el proyecto tales como superficie mínima, retranqueos, etc.
- Descripción de todas y cada una de las fincas resultantes de la parcelación, incluyendo los siguientes datos: situación, configuración, linderos indicando cada una de las alineaciones con su correspondiente longitud, superficie, calificación, uso urbanístico y ordenación de edificación de aplicación, cargas, gravámenes que subsistan o se establezcan en la parcelación

y cualquier otra circunstancia que se estime relevante para una mejor definición de la división pretendida.

- Testimonio de los requisitos que cumplen los terrenos en cuanto a dotación de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, pavimento de calzada y encintado de aceras.

b) Planos que definan gráficamente la parcelación agrupados como mínimo en los siguientes:

- Plano de situación y emplazamiento de las fincas objeto de parcelación, con referencias al Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso.

- Plano a escala 1:500 de las fincas originales, según el Plan General o planeamiento de desarrollo en su caso, en el que se refleje su estado actual con las edificaciones e instalaciones existentes y su superficie y configuración.

- Plano de ordenación que reproducirá, a escala 1:500, el planeamiento vigente en el que se basa la parcelación.

- Plano de parcelación, en el que se representarán a escala 1:500, las fincas resultantes de la parcelación, con indicación de cada alineación de lindero con su longitud correspondiente, superficie y ordenanza de aplicación.

c) Cédulas urbanísticas de todas y cada una de las fincas que resulten de la parcelación.

d) Cualquier otro documento que se considere deba tenerse en cuenta para la resolución de la Licencia de parcelación.

CAPÍTULO 2.4.- DEBERES URBANÍSTICOS. DEBER DE EDIFICAR Y CONSERVAR REACCIONES

Artículo 2.4.1. Incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. La legislación urbanística marca la obligación general de los propietarios de transformar los terrenos hasta adaptarlos a la ordenación del planeamiento cuando el sistema de ejecución fijado es privado.

2. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquel, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley; de tal forma que las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución, concluyendo que el derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

3. Por último, 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.

Artículo 2.4.2. Incumplimiento del deber de urbanizar. Reacción administrativa y urbanizador.

El incumplimiento de deberes por parte de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución que debe de ser desarrolla por el sistema de compensación tiene las siguientes consecuencias:

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados” (artículo 109.1 de la LOUA).

2. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo dispuesto en el Plan (artículo 125.1 de la LOUA).

3. en los dos casos señalados, la gestión del sistema sustituido podrá hacerse por gestión directa o indirecta. En el segundo supuesto se procederá a la concesión de la ejecución a través de la figura del agente urbanizador

Artículo 2.4.3. Incumplimiento del deber de edificar.

1. Para poder exigir la obligación de edificar sobre una parcela se deben dar dos requisitos:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, y por lo tanto la aprobación definitiva del planeamiento más detallado exigible en función de la clase y categoría de suelo.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LOUA para simultanear aquéllas y las de edificación. En este sentido habría que estar a las exigencias previstas en el artículo 55.1 de la Ley para el suelo urbano no consolidado, artículo 96.2 y artículo 149.2.

2. Al margen de lo anterior, la obligación de edificar está vinculada a la existencia de plazos máximos previstos por el planeamiento, o por el mecanismo señalado 88 de la LOUA. Las Ordenanzas de este Plan General, incorporan en la correspondiente al REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS los citados plazos.

3. Establecidos los plazos para edificar, y una vez que la parcela tenga la consideración de solar en los términos previstos por el artículo 148.4 de la LOUA y la presente Normativa los propietarios deben solicitar licencia para edificar, de tal forma que, en caso contrario, proceden las reacciones por incumplimiento previstas en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

Artículo 2.4.4. Incumplimiento del deber de conservar.

1. El deber de conservar las construcciones y edificios tiene un alcance genérico descrito en el artículo 155 de la LOUA. Existe un deber básico de conservar los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público apropiado y hasta el límite señalado en la LOUA. Ese deber básico puede ser exigido por la administración, de oficio o a instancia de parte interesada, a través de la correspondiente orden de ejecución.

2. Además, la vía regular de exigencia de la conservación de construcciones y edificaciones puede articularse a través de la obligación de conservar resultado de los informes técnicos emitidos como resultado de la inspección técnica de edificios.

3. Al margen de la definición general del deber de conservar como resultado de la concreción de esta obligación dentro de los límites máximos establecidos por la Ley o como resultado de los informes técnicos consecuencia de la inspección técnica de los edificios, el deber de conservar y las posibles reacciones ante su incumplimiento se incardinan, también, dentro del concepto de ruina de edificios y construcciones en el doble momento de adopción de medidas preventivas o cautelares y en el de declaración formal de la ruina.

Artículo 2.4.5. Reacción ante el incumplimiento del deber de edificar y conservar.

1. El incumplimiento de los deberes de edificar dentro de plazo y de conservar las edificaciones y construcciones implica la reacción de la Administración sustituyendo al propietario incumplidor a través de dos procedimientos: la expropiación y la venta forzosa.

2. La sustitución del propietario por el edificar se produce una vez declarado el inmueble en ejecución por sustitución, en los términos señalados en la LOUA. En algunos supuestos esta declaración implica la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. La incorporación del solar en el Registro Municipal de Solares, deberá seguir el procedimiento y tramitación de la correspondiente Ordenanza Municipal incluida en el Documento ORDENANZAS de este Plan.

TÍTULO III.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

CAPÍTULO 3.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.1.1. Publicidad del planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento constituye un derecho de todo ciudadano, el cual podrá realizar consultas directas sobre el expediente, consultas previas sobre el régimen urbanístico aplicable a determinadas fincas o solicitar informaciones y cédulas urbanísticas. La consulta podrá referirse a la totalidad o parte de los documentos que constituyen el planeamiento.

2. No se podrá impedir la consulta de los documentos constitutivos de los instrumentos de planeamiento, ni aún con el pretexto de trabajos que sobre ellos se estén realizando.

Artículo 3.1.2. Consulta directa.

1. Todo administrado tiene derecho a tomar vista por sí mismo y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo, en los lugares y condiciones que a tal efecto sean fijadas por el Ayuntamiento. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento vigente, previo abono de las costas que procedan.

2. Los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, con diligencia en la que constará la fecha de aprobación inicial, provisional y definitiva. Estarán asimismo disponibles los Estudios de Detalle aprobados, los expedientes de delimitación de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados, de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite y de los registros de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. El Ayuntamiento deberá formalizar el Libro Registro de Planeamiento, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos de aprobación definitiva de Planes Generales, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Normas Complementarias, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos, tal y como establece el Artículo 166 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3.1.3. Consultas previas.

1. Se podrán formular consultas previas a la solicitud de licencias urbanísticas, sobre las características y condiciones de fincas determinadas.

2. Dichas consultas podrán ser formuladas de forma personal o por escrito, debiendo en este último caso si ello fuese necesario, acompañar anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 3.1.4. Informes urbanísticos.

1. Los particulares podrán solicitar por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La solicitud deberá identificar la finca, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias que de hecho concurren. Para ello se deberá acompañar plano a escala 1/2000 como mínimo, del Plan General, o bien la denominación oficial precisa de la unidad de planeamiento o sector objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de consulta fuesen precisos.

2. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan General, o en su caso, por el Plan Parcial o Plan Especial si estuviese aprobado.

3. El valor de la información urbanística se entenderá sin perjuicio de ulteriores subsanaciones de errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanzan en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en cuestión, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 3.1.5. Cédulas urbanísticas.

1. La cédula urbanística tiene por objeto acreditar en la fecha de su emisión, el régimen urbanístico de aplicación a un terreno determinado. Las cédulas se expedirán a solicitud por escrito de los interesados, acompañando plano de emplazamiento de las fincas y cuantos otros datos de localización sean requeridos por los servicios municipales.

2. La cédula urbanística expresará el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, así como el grado de adquisición de facultades urbanísticas.

3. El valor de las cédulas se entenderá sin perjuicio de posteriores subsanación de 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.

CAPÍTULO 3.2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Sección Primera. Actividades sujetas a licencia.

Artículo 3.2.1. Actos de edificación sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 169 de la LOUA, los actos relacionados en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier 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. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 170 de la LOUA, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público. Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

Artículo 3.2.2. Licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De urbanización. obras de edificación de nueva planta y de ampliación o modificación de edificaciones existentes.
- c) De movimiento de tierras.
- d) De actividades e instalaciones.
- e) De primera ocupación.
- f) De demolición.
- g) De cambio de uso.
- h) De obras menores.
- i) De usos y obras de carácter provisional a que se refiere los artículos 13 de la Ley 8/2007, de Régimen del Suelo y Valoraciones y 52.3 de la LOUA.

2. También estarán sometidos a previa licencia los vallados, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y en general todos los actos señalados en el presente Plan General.

3. 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.

Sección Segunda. Licencias de parcelación.

Artículo 3.2.3. Sujeción a licencia.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se define en el artículo 2.3.16 de estas Normas.

2. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación que la contenga.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

4. Podrá tramitarse conjuntamente con el planeamiento de desarrollo urbanístico, la parcelación de todo el ámbito del Plan, entendiéndose concedida la licencia de parcelación con la aprobación del plan correspondiente, con independencia de las adjudicaciones resultantes de la reparcelación o proyecto de compensación en su caso.

Artículo 3.2.4. Actos que requieren licencia de parcelación.

1. Estarán sometidos a licencia de parcelación, 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 artículo anterior.

2. En suelo urbano se considerarán parcelas existentes las que consten en el plano parcelario y en cualquier caso los terrenos que forman fincas registrales independientes.

3. No requiere obtención de licencia de parcelación, las segregaciones de terrenos en suelo urbano o urbanizable, cuando la división venga impuesta por el Plan General por incluir un terreno en diferentes unidades o áreas, o por división de fincas al ser atravesado por viario o zona verde, así como en los casos de fincas registrales parcialmente incluidos en urbano o urbanizable y no urbanizable.

Artículo 3.2.5. Actos que autorizan la parcelación e indivisibilidad de parcelas.

1. La licencia de parcelación autoriza a construir como fincas independientes, las resultantes del correspondiente Proyecto de Parcelación.

2. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Artículo 3.2.6. Comunicación de registro.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 66 de la LOUA el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad correspondientes, todos los acuerdos de aprobación definitiva o denegación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como los acuerdos que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes.

Sección Tercera. Licencias de obras.

Artículo 3.2.7. Necesidad de licencia.

Requiere licencia urbanística de obras todas las de edificación y urbanización recogidas en los artículos 3.2.1 y 3.2.2 de estas Normas y todas aquellas no expresamente reflejadas, pero que por similitud pudieran considerarse englobadas en el mismo.

Artículo 3.2.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. El administrado, bien por petición propia, o bien para cumplir los requisitos establecidos en las licencias de obra previo al inicio de éstas, solicitará del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.

2. La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por triplicado, a escala no menor de 1:2.000 con la base cartográfica del PGOU, en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración municipal podrá exigir la presentación de plano a escala 1:500.

3. El Ayuntamiento podrá exigir el señalamiento cuando lo estime preciso como requisito previo para el otorgamiento de licencias.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, incluso el de las líneas de edificación interior de manzana y espacio libre, cuando proceda, se ajustará a los siguientes requisitos:

a) El pago de los derechos o tasas correspondientes.

b) Que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.

5. El Ayuntamiento fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

6. Podrán asistir al acto de replanteo con el funcionario municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquel. Si, personado el funcionario designado en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el extremo b) del párrafo 4 se declarará desierto al acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

7. En otro caso, el funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

8. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmado por el facultativo del Ayuntamiento. Uno de los ejemplares se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

Artículo 3.2.9. Licencias de obras de edificación.

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.
- b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
- c) Proyecto técnico con visado colegial y nombramiento de la dirección técnica de las obras.
- d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Ordenanzas.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

- a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
- b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.
- d) Obtención de licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de actividad podrá tramitarse paralelamente a la de obras.
- e) Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.

3. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos indicados en las Ordenanzas de Edificación desarrollo de las presentes Normas, según la clase de obra de que se trate.

4. Cuando las obras proyectadas afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en los artículos correspondientes, deberán aportarse los que establecen las Ordenanzas que regulan los aspectos de seguridad de la construcción.

5. Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo de elementos de interés, o situado en el entorno de edificios catalogados, así como en las obras de nueva construcción en este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en la Normativa específica de aplicación.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no podrá concederse licencia de obras sin que previamente se haya obtenido la licencia de actividad.

7. Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de Noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003) y en su caso en la normativa autonómica.

Artículo 3.2.10. Licencias de obras de edificación con eficacia diferida.

1. La licencia de obras de edificación podrá concederse sobre proyectos básicos cuando pueda determinarse que el proyecto presentado se ajusta y cumple todos los artículos de las presentes normas que le sean de aplicación, así como las normas sectoriales, estatales, autonómicas o municipales que existan o en su momento puedan existir, para garantizar la adecuación del proyecto a la normativa vigente. En otro caso, será necesaria la presentación de todos los documentos necesarios para la comprobación de tales extremos y que correspondan al proyecto de ejecución.

2. La eficacia de las licencias sobre proyectos básicos quedarán suspendidas y condicionadas a la posterior obtención del permiso de inicio de obras una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si antes de finalizar dicho plazo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

4. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con carácter general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 3.2.11. Licencias de demolición.

1. Las licencias de demolición de edificaciones se concederán previa solicitud del interesado, debiendo acompañar la documentación indicada en las Ordenanzas de Edificación que desarrollan el PGOU.

2. El periodo de vigencia de las licencias de demolición será de 6 meses, a contar desde la fecha de su comunicación. Estas licencias podrán prorrogarse una sola vez por 3 meses más.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes con abono de los derechos que procedan. Los técnicos municipales, podrán exigir la realización de apeos u obras que estimen necesarias.

4. El solar resultante de una demolición, deberá vallarse en las condiciones establecidas en este Plan General.

5. En todo caso, cuando vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si procediera adoptar medidas de precaución especiales.

Artículo 3.2.12. Licencias de apeos y apuntalamiento.

1. Estará sujeto a licencia, los apuntalamientos y apeos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de los edificios.

2. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

3. En todo caso, cuando vaya a comenzar un apeo o apuntalamiento importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si procediera adoptar medidas de precaución especiales.

Artículo 3.2.13. Licencia de vallado de obras.

1. Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra y ocupación de vía pública en su caso, las cuales no se concederán en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra a ejecutar, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, de materiales opacos que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. Esta valla se situará a una distancia de 3 metros como máximo de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1,20 metros de ancho, y si esto no fuera posible, se reservará un paso con un mínimo de 1,20 metros y un máximo de 2,00 metros en la calzada para paso de los peatones, debidamente protegido y señalizado.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1,20 metros para paso de peatones, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla. Se ordenará la desaparición total de la valla en el momento en que terminen los trabajos indispensables de la planta baja, continuando los trabajos en las plantas superiores previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca la debida seguridad para el tránsito en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en si misma o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque, con un operario que advierta del peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que por ordenanza sea obligatorio el retranqueo de la edificación, la valla se colocará haciéndola coincidir con la alineación oficial. No será obligatoria cuando se encuentre construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o saliente de las vallas.

7. La instalación de las vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra y por el período que se autorice para la ocupación de la vía pública que preceptivamente deberá solicitarse.

8. En cualquier caso, deberán adoptarse las medidas de seguridad necesarias, tales como redes, voladizos, etc., para garantizar que los objetos o materiales procedentes de la obra no pueda alcanzar a los viandantes.

Artículo 3.2.14. Licencias de grúas-torre.

1. La instalación y funcionamiento de las grúas-torre están sujetas a previa obtención de licencia. Será requisito para su obtención que previamente se haya concedido la correspondiente a las obras a ejecutar.

2. Junto con la solicitud de instalación y funcionamiento, se acompañará la siguiente documentación:

- a) Proyecto de instalación firmado por técnico competente y visado colegial. El proyecto llevará el contenido mínimo exigible en la Instrucción Técnica Complementaria M.I.E.-A.E.M.2
- b) Copia compulsada del seguro en vigor de Responsabilidad Civil de la empresa instaladora, en la cuantía mínima que establece la ITC-MIE-AEM2.
- c) Copia compulsada del certificado de fabricación de la grúa.
- d) Copia compulsada del documento justificativo de haberse llevado a cabo la inspección periódica oficial de la grúa, la cual deberá ser favorable como requisito para conceder la licencia.

3. Una vez obtenida la licencia de instalación de la grúa, para obtener la de funcionamiento, el interesado deberá presentar:

- a) Copia compulsada de seguro en vigor de Responsabilidad Civil de la empresa usuaria de la grúa.
- b) Hoja de puesta en marcha de la grúa, firmado por la empresa instaladora y la conformidad del usuario, en las condiciones que establece la ITC.

4. Las grúas se instalarán preferiblemente en los solares sin edificar o en el que sea objeto de edificación. Excepcionalmente se admitirá la instalación en la vía pública, cuando no sea posible en los lugares anteriores, con las condiciones siguientes:

5. La concesión será discrecional, supeditado a la importancia del tráfico que soporte la calle y de otros factores que puedan tenerse en cuenta. En determinadas calles que sean ejes principales de comunicación o que soporten un importante tráfico rodado o que sean soporte de una gran concentración de actividades comerciales, no se concederá licencia para la ocupación de la calle con grúas. Tampoco se permite la ocupación de las plazas públicas o zonas verdes existentes con grúas.

6. No se podrá ocupar un ancho de calle mayor al 50% del ancho de ésta, no siendo posible el corte total del tráfico rodado o peatonal.

7. No se concederá licencia de instalación a las grúas situadas junto a equipamientos colectivos cuando el área de barrido de la grúa pasa encima de estos equipamientos, ni que la base de ésta se sitúe a distancias inferiores a estos equipamientos de vez y media la altura de la grúa. Tal es el caso de colegios, guarderías y otros.

8. Se establece con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grúa, no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras, deberá hacerse constar en la licencia. En este caso el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

9. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección técnica de las obras.

10. Se prohíbe expresamente el transporte de materiales y similares suspendidos de la grúa, por encima de los edificios habitados, calles públicas y zonas verdes. Estas condiciones se harán constar en las licencias de funcionamiento.

Sección Cuarta. Tramitación, silencio administrativo y caducidad de las licencias.

Artículo 3.2.15. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentado a trámite el proyecto de obras, si éste se ajustase a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Normas, se otorgará la licencia municipal.

2. Cuando en los informes de los Servicios Técnicos Municipales o en los de organismos que hubiesen informado la solicitud de licencia, se observaron deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y en todo caso las siguientes:

- a) No ajustar el aprovechamiento de la edificación al que sea susceptible de apropiación por el interesado.
- b) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- c) Proyectar las obras e instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- d) Aplicar un coeficiente de edificabilidad superior o diferente al autorizado.
- e) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura edificable.
- f) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

4. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

5. Se entenderán subsanables todas aquellas deficiencias no comprendidas entre las relacionadas como insubsanables. Las deficiencias subsanables se notificarán al interesado para que las subsane dentro de plazo no superior a 15 días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud.

6. Para que sea efectiva la subsanación de deficiencias, será preciso aportar los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados y con clara expresión de los que se rectifican y sustituyen, en número equivalente al de ejemplares exigidos, no siendo válida la simple personificación por comparencia.

Artículo 3.2.16. Silencio administrativo.

Se aplicará en la forma y condiciones que se establezca en la legislación que lo regule en cada momento. A estos efectos se tendrá en cuenta el contenido del artículo 172.5ª de la LOUA.

Artículo 3.2.17. Transmisión de licencias de obras y apertura de actividades.

1. Las licencias de obra serán transmisibles. Para ello se deberá solicitar en escrito dirigido al Ayuntamiento, suscrito por el titular de la licencia y por el interesado en la transmisión, subrogándose el nuevo titular de la licencia en todos los derechos y obligaciones que conlleve la licencia transmitida.

2. Si las obras se hallase en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin 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 las mismas.

3. Las licencias de apertura de establecimientos serán transmisibles, con las condiciones establecidas en la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido

Artículo 3.2.18. Modificaciones de las licencias.

1. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

2. Junto con la documentación gráfica y escrita que refleje las alteraciones de las obras a ejecutar, se deberá aportar resumen de partidas y presupuesto de las obras que sean objeto de modificación.

Artículo 3.2.19. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos previstos en su normativa correspondiente y en general en las circunstancias siguientes.

a) Si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de 12 meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la licencia de inicio de obras en caso de licencias de eficacia diferida. Este plazo se reduce a 6 meses en el caso de las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por período de 12 meses para obras mayores y 6 meses para las menores.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a 3 meses. Podrá solicitarse prórroga de 3 meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Si una vez comenzadas las obras, éstas no finalizasen en el plazo de 3 años de vigencia de la misma para las obras mayores y 1 año para las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por período de 3 años para obras mayores y 12 meses para las menores.

d) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de 3 meses sin que el peticionario formule previa al Municipio antes del comienzo de las obras previsto en el artículo 172.5ª de la LOUA.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación de los defectos observados no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Sección Quinta. Licencias de apertura de actividades e instalaciones.

Artículo 3.2.20. Necesidad de licencia.

1. Requieren comunicación previa o declaración responsable, o licencia de apertura de actividad e instalación, la realización de las actuaciones contempladas en la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido

2. La modernización o la sustitución de instalaciones, se tramitarán según establece la citada ordenanza.

Artículo 3.2.21. Documentación a presentar para la tramitación de licencias de apertura.

La documentación a presentar será la establecida en la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido

Artículo 3.2.22. Procedimiento de tramitación de las licencias de apertura de actividades inocuas.

. El procedimiento de tramitación será el establecido en la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido

Artículo 3.2.23. Procedimiento de tramitación de las actividades sometidas a Prevención Ambiental.

1. Las actividades sometidas a Prevención y Control Ambiental se registrarán, en lo que se refiere al procedimiento para su tramitación, por lo previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificaciones y reglamentos de desarrollo. -----

Artículo 3.2.24. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales.

El procedimiento de tramitación será el establecido en la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido

Artículo 3.2.25. Licencias de publicidad.

1. Las licencias de publicidad engloban todas las actividades publicitarias que utilizan como vehículos transmisores del mensaje, medios materiales de toda índole, ya sean fijos o móviles, susceptibles de atraer la atención de las personas que se encuentran en espacios abiertos o que transiten por calles o plazas, y en general que permanecen o discurren por ámbitos de utilización general.

2. En desarrollo del presente Plan General, el Ayuntamiento aprobará una Ordenanza de Publicidad, que regule todas las actividades publicitarias y fije las condiciones para el otorgamiento de dichas licencias.

3. Como norma general se establece la prohibición de autorizar publicidad mediante soportes sobre la vía pública, admitiéndose exclusivamente en solares sin construir, excepto las concesiones administrativas previstas en el Artículo 3.2.37 que tengan por objeto la difusión de información de interés general.

4. En el suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en las condiciones de compatibilidad establecidas en las presentes Normas.

Artículo 3.2.26. Licencias de extracción de tierras y áridos.

1. Las actividades movimiento de tierras de extracción de cualquier clase, que no se consideren limpieza o vaciado de solares con destino a su edificación inmediata, estarán sujetas a licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones de otras administraciones que sean preceptivas.

2. El otorgamiento de la licencia municipal está subordinado al cumplimiento de las condiciones establecidas en los artículos 8.3.37, 8.3.38 y 8.3.39 de las presentes Normas.

Sección Sexta. Ejecución de las obras.

Artículo 3.2.27. Seguimiento municipal de la ejecución de las obras.

1. Antes del inicio de las obras de nueva planta con licencia concedida, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento la comprobación del replanteo. A tal efecto se acompañará copia de la licencia de obras. Presentada la documentación indicada y después de efectuada la autoliquidación de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, lo que se notificará al interesado.

2. Del acto de comprobación del replanteo se levantará un acta que suscribirá la dirección de la obra, el promotor, el contratista y el técnico municipal, en la que se hará constar todas las referencias necesarias para la correcta alineación y rasante de las fachadas del edificio, que deberán ajustarse a las contenidas en el proyecto de edificación.

3. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento podrá realizar cuantas comprobaciones considere oportunas, al objeto de verificar que las obras que se están llevando a cabo coinciden con la licencia autorizada.

Artículo 3.2.28. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.

1. Durante la ejecución de las obras, se deberán cumplir las siguientes prescripciones:

a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de vehículos por la acera.

b) Conservar siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, en el que se exprese:

- Objeto de la obra.
- Promotor de las obras.
- Técnicos de la dirección facultativa.
- Empresa constructora.
- Fecha de comienzo efectivo de la misma.
- Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.

2. Durante el transcurso de las obras deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

- a) El documento acreditativo de concesión de licencia o fotocopia de ésta.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello del Ayuntamiento y diligencias oportunas, o una copia autenticada.
- c) Copia del acta de replanteo.

3. El Ayuntamiento cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, debiendo mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 3.2.29. Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de obras y actividades objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se comunique al Ayuntamiento los facultativos designados como directores y la aceptación efectiva de los mismos. Dicha comunicación se presentará en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por los colegios profesionales correspondientes.

2. Todas las obras indicadas que no cumplan lo dispuesto en el párrafo anterior, se considerarán carentes de dirección facultativa y serán suspendidas mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 3.2.30. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en las presentes ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, en documento visado por el colegio oficial correspondiente.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder proseguir con las obras, habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, en el plazo de 6 días a partir siguiente al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor dentro del plazo de 6 días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la administración, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o número de identificación fiscal del nuevo constructor.

Sección Séptima. Licencias de primera ocupación y funcionamiento.

Artículo 3.2.31. Definición.

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo 3.2.32. Obligaciones.

Están sujetos a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La modificación de los usos de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

Artículo 3.2.33. Documentación.

En los supuestos contemplados en el artículo anterior, la concesión de la licencia de primera ocupación o cambio del uso existente, requiere la aportación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa, y documentación complementaria fin de obra en su caso.
- b) Presupuesto final de las obras expedido por el técnico director.
- c) Copia de la fianza depositada.
- d) Planos del estado final de las obras en el supuesto de haberse introducido modificaciones, así como solicitud de licencia de obra para las mismas.
- e) Fotografías de fachadas, patios, terrazas e interior.
- f) Actas de autorización de funcionamiento o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- g) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- h) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, así como autorización de la puesta en marcha de los aparatos elevadores si los hubiera.
- i) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en donde se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento aprobado por Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero, en donde se haga constar la presentación del proyecto técnico que ampara la infraestructura común de telecomunicaciones y del boletín de instalación y en su caso del certificado del técnico, según proceda.
- j) Actas de terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.
- k) Autoliquidación, en su caso, de las tasas municipales por licencia.

Artículo 3.2.34. Procedimiento para su obtención.

1. La licencia de primera ocupación o cambio del uso existente se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La obtención de licencia por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

2. Los Servicios Técnicos municipales comprobarán, emitiendo los oportunos informes, si la realización de las obras e infraestructuras, concuerdan con el proyecto que obtuvo licencia. En caso de concordancia se emitirá informe con propuesta de resolución favorable siendo otorgada la licencia de primera ocupación por la Alcaldía-Presidencia o persona u órgano en quien delegue.

3. Si se hubiesen modificado las obras, respecto del proyecto aprobado, sin la autorización municipal, será necesario solicitar y obtener, si las modificaciones fueran conformes con la normativa urbanística y demás de aplicación, la legalización de las variaciones sin perjuicio de las responsabilidades que, por ello, se pudieran exigir.

4. No se podrá autorizar la acometida a ningún servicio público a una nueva edificación sin haber obtenido previamente la licencia de primera ocupación. A estos efectos, se acompañará a la solicitud de acometida copia de dicha licencia.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Artículo 3.2.35. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

1. Una vez finalizadas las obras y solicitada la licencia de primera ocupación si las obras de edificación ejecutadas corresponden con las que obtuvieron licencia, y las infraestructuras estuviesen ejecutadas y mantenidas en correctas condiciones, se procederá a la recepción de las infraestructuras y a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, salvo aquellos casos en los que existe periodo de garantía para las obras de infraestructuras.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de primera ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos, hayan sido ejecutadas satisfactoriamente.

Sección Octava. Autorizaciones y concesiones para ocupaciones y usos privativos del dominio público.

Artículo 3.2.36. Régimen de autorizaciones y concesiones.

1. Las ocupaciones de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados, suponen un uso privativo del dominio público y están sujetas a concesión administrativa.

2. Se considera uso común del dominio público el correspondiente por igual a todos los ciudadanos indistintamente, de modo que el uso de uno no impida el de los demás interesados y podrá ser ejercido libremente, siempre que no concurran circunstancias singulares y el uso pretendido, fuera conforme con el destino principal del dominio público que afecte.

3. Si el uso del dominio público es común y conforme con el destino principal de éste, pero concurrieran circunstancias especiales por la peligrosidad, intensidad de uso o cualquiera otra semejante, la autorización estará sujeta a licencia, la cual se ajustará a la naturaleza del dominio, a los actos de su afectación y apertura al uso público y los preceptos de carácter general. Estas licencias serán otorgadas directamente, salvo si por cualquier circunstancia se limitara el número de las mismas, en cuyo caso serán sometidas a licitación, o si esto no fuese posible, la adjudicación se realizará mediante sorteo. Se consideran dentro de este grupo los siguientes usos:

- a) Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.
- b) Carga y descarga de vehículos comerciales.
- c) Ocupaciones temporales de la vía pública.
- d) Aparcamiento en zonas permitidas de la vía pública.
- e) Uso y actividades en el dominio público viario municipal, en suelo no urbanizable.
- f) Los usos del dominio público hidráulico que así considere el organismo de cuenca conforme a su legislación específica.
- g) Los usos del dominio público marítimo-terrestre que así considere la Dirección General de Costas, conforme a su legislación específica.
- h) Usos y autorizaciones en el dominio público de carreteras no municipales.

Artículo 3.2.37. Concesiones administrativas.

1. Estarán sujetas a concesiones administrativas el uso privativo de los bienes de dominio público y el uso no conforme con su destino.

2. Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a las determinaciones establecidas en los artículos 30 y siguientes de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

3. Cualquiera de las modalidades de señales verticales de circulación reguladas en Reglamento General de Circulación aprobado por R.D. 13/1992 de 17 de enero, los semáforos, el mobiliario urbano público tal como bancos, papeleras, marquesinas para refugios de paradas de autobuses y similares, no están sujetas a concesión administrativa, no así cualquier tipo de publicidad sobre la vía pública que si estará sometida al trámite de concesión administrativa, aún en el caso de que utilice como soporte alguno de los elementos de mobiliario urbano indicados anteriormente.

4. Como norma general se determina que no podrán establecerse concesiones administrativas sobre aceras de ancho inferior a 3,00 mts., cuando el espacio libre para el viandante es inferior al que se ocupa o en el caso de jardines o plazas cuando la superficie ocupada sea superior al 10% del espacio libre total.

Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.

1. El paso de vehículos a los inmuebles desde la calzada, está sujeto a licencia municipal conforme a lo establecido en el artículo 3.2.37 de las presentes Normas.

2. No podrán autorizarse pasos de vehículos a inmuebles en posiciones que supongan un incremento adicional de riesgo para el tráfico peatonal o rodado y en particular en las siguientes situaciones:

- a) Coincidiendo con los pasos de peatones
- b) En esquinas de manzanas aunque estén achaflanadas
- c) En zonas peatonales, excepto los supuestos expresamente contemplados en el planeamiento de desarrollo
- d) Cuando requieran atravesar parterres, zonas verdes o ajardinadas

3. Se exceptúan de la norma anterior los siguientes casos:

- a) Garajes o viviendas con garaje que contaran con licencia de obra situados en esquina o chaflanes.
- b) Las viviendas unifamiliares que contaran con licencia de obra y que por la situación del garaje respecto a la esquina no pueda ser autorizado el paso de vehículos por darse los supuestos de los apartados a) o b) del artículo anterior, se procederá por parte del Ayuntamiento al estudio del caso concreto para dar la solución más adecuada.

4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.

5. Como regla general no se autorizarán pasos de vehículos en vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento sólo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación.

6. La longitud de reserva de estacionamiento para permitir el paso de vehículos, deberá coincidir con el ancho del hueco de acceso al local. En el caso de pasos con múltiples huecos, el Ayuntamiento considerará como longitud de reserva de estacionamiento la constituida por los huecos más la de los espacios intermedios entre ellos, si estos tienen una longitud inferior a cinco metros.

7. En calles en las que la distancia entre bordillos sea inferior a 4,50 mts. y exista prohibición de estacionamiento en ambos lados o en calles cuya distancia entre bordillos sea inferior a 6,00 mts. y se permita el aparcamiento en el lado opuesto al paso de vehículos, se podrá autorizar un sobreancho sobre el hueco del acceso al establecimiento para facilitar la maniobra de entrada y salida. Este sobreancho no podrá ser superior al 67% del ancho del hueco.

8. En calles en las que la distancia entre el bordillo en el que se sitúa el hueco y el bordillo opuesto sea igual o inferior 6,50 mts., y esté permitido el estacionamiento, podrá asociarse al paso de vehículos una reserva de aparcamiento en la acera opuesta, destinada a facilitar la entrada y salida de los vehículos. Esta reserva podrá tener un ancho igual al de paso de vehículos.

9. No serán de aplicación las limitaciones de autorización de paso indicadas en el apartado 3, y se considerará estrictamente el ancho del hueco de paso al establecimiento, cuando exista prohibición de estacionamiento en toda la longitud del bordillo que afecte a la entrada.

10. Para autorizar el paso de vehículos a establecimientos comerciales o industriales será necesario que las características de estos exijan necesariamente la entrada y salida de vehículos, y que dispongan de espacio libre permanente y sin otro destino en el interior del establecimiento, con capacidad suficiente para un vehículo y como mínimo veinte metros cuadrados útiles.

11. Los pasos de vehículos podrán concederse con carácter indefinido o con duración prefijada, dependiendo de la provisionalidad de los usos a que de lugar la petición. Tanto los pasos de carácter indefinido como los provisionales podrán ser de uso permanente u horario.

12. Los pasos de uso permanente permitirán la entrada y salida de vehículos durante las veinticuatro horas del día y frente a los mismos no podrá ser estacionado ningún vehículo, ni siquiera el de su titular.

13. Los pasos de uso horario solo limitarán el estacionamiento frente a los mismos durante la jornada laboral.

14. Lo dispuesto en los apartados anteriores, no impedirán el estacionamiento de vehículos frente a los pasos, siempre que su conductor se halle en el interior del vehículo y desplace este cuando se precise la utilización del paso.

15. Solo podrán ser titulares de la correspondiente licencia de paso de vehículos, los propietarios de fincas y los arrendatarios de los locales, debiendo acompañar a la correspondiente solicitud la siguiente documentación:

- a) Documentos que acrediten la titularidad del local o su carácter de arrendatario.
- b) Licencia de apertura de las actividades a desarrollar en el local.---
- c) Indicación del número de vehículos que pueda contener el local.
- d) Plano de situación con la base cartográfica del Plan General o del planeamiento de desarrollo, en su caso, plano de emplazamiento a escala 1:500 y del local a escala 1:100 en el que se indicará la parte de este que se destinará a albergar expresamente los vehículos y/o en su caso a la carga y descarga.
- e) Plano detallado del paso que se solicita, indicando la longitud del hueco de paso, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, en su caso, zonas ajardinadas, elementos de señalización, servicios existentes tales como arquetas, imbornales, etc. y pasos de peatones, en su caso.
- f) Clase de paso que solicite, fundamentando su petición.
- g) Solicitud de obras de paso y fianza como garantía de su ejecución conforme a lo previsto en el apartado 14 e).
- h) Autoliquidación de la tasa o impuesto correspondiente.

16. La licencia de paso de vehículos, una vez solicitada en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias, previo informe técnico en el que se haga constar, la longitud de la reserva de estacionamiento, obras anexas al paso de vehículos, el uso al que se destinará el local, el número máximo de vehículos en el caso de estacionamiento, y la franja horaria de reserva en su caso. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quién delegue, resolverá el expediente a la vista del informe técnico. En la resolución que conceda la licencia de paso, se incluirá también la autorización para ejecutar las obras de acondicionamiento del paso haciéndose constar de forma expresa las obligaciones de reposición en caso de supresión de paso a que se refiere el apartado 20 de este mismo artículo.

17. Una vez concedida la autorización del paso, para que surta efectos el titular del vado deberá dar cumplimiento a su cargo, a las siguientes condiciones:

- a) Colocación de disco indicativo, con el número de expediente y año, indicación de la franja horaria de reserva, en su caso, y marca estampada de control. Esta señal será objeto de normalización por el Ayuntamiento.
- b) Pintura del bordillo en todo el frente autorizado para el paso con franjas amarillas y blancas.
- c) Ejecución de las obras necesarias para el paso de vehículos en la acera que podrán ser:
 - Redondeo o achaflanado del bordillo manteniendo las aceras con absoluta continuidad, como norma de carácter general.

- Vados, contruidos en todo el ancho de la acera, lo que supone una discontinuidad de esta con el consiguiente perjuicio para los peatones, sólo se autorizarán excepcionalmente en los siguientes casos:

- Garajes colectivos en el interior de edificaciones o espacios abiertos privados, con capacidad mínima de quince plazas.
- Industrias o almacenes que por la índole de la mercancía a transportar aconsejen la supresión del obstáculo del bordillo. En este caso se deberá acreditar además de la necesidad, la existencia de espacio expresamente reservado, con carácter permanente en el interior del local para las operaciones y maniobras de carga y descarga, y los aparatos mecánicos destinados a esta finalidad.
- Accesos a calles públicas peatonales o espacios privados que precisen acceso de vehículos por cumplirse en su conjunto, alguna de las anteriores condiciones o por necesidades de servicios públicos, seguridad, recogida de basuras, bomberos, póliza etc. En el caso de calles peatonales, el Ayuntamiento podrá disponer hitos móviles para restringir el acceso a los vehículos no autorizados.
- En otras situaciones no previstas, previa justificación de su necesidad por el interesado, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vados, si lo considera conveniente.

d) Conjuntamente con la autorización del paso de vehículos se autorizarán las obras de acondicionamiento del paso (redondeo de bordillo o vado), que deberán ser ejecutadas por el solicitante y garantizada su correcta ejecución mediante una fianza equivalente al coste de las obras a ejecutar. El Ayuntamiento podrá establecer mediante Ordenanzas Especiales la definición de diferentes modalidades de vados.

e) Queda prohibida toda otra forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, como cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena, etc.

f) Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán las obras de acondicionamiento del paso de vehículos, una vez que el interesado comunique que han sido realizadas, si estas están de acuerdo con las obras autorizadas, se procederá a la devolución de la fianza. En caso contrario le será comunicado al interesado las deficiencias observadas para su subsanación, pudiendo ser ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento en caso de que no sean atendidos los requerimientos municipales.

g) Las ampliaciones o reducciones de pasos de acceso, deberán solicitarse por su titular y seguirán los mismos trámites que las de los vados nuevos.

h) Las bajas de vado deberán solicitarse por su titular adjuntando con la instancia las placas correspondientes a la señalización del vado. Las supresiones de pasos requerirán la realización de las obras necesarias para restituir los bordillos o aceras a su estado primitivo. Esta condición deberá hacerse constar en la licencia de paso y será incluida en todas las transmisiones de titularidad que se produzcan con la advertencia de que, en caso de baja de vado, será obligación del titular la reposición de la acera a su estado primitivo en un plazo no superior a un mes desde la autorización de supresión del vado, transcurrido dicho plazo las obras necesarias serán realizadas por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.

i) El Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con el procedimiento establecido podrá establecer mediante Ordenación Especial, condiciones que completen o precisen lo dispuesto así como zonas en las que se prohíban o limiten de forma determinada la instalación de pasos de vehículos a las edificaciones, en consideración al tráfico o características especiales que aconsejan esta medida.

18. Las licencias de paso de vehículos podrán anularse mediante el correspondiente expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio en los siguientes casos:

- a) Por no conservar en perfecto estado su pavimento, pintura o señalización autorizada.
- b) Por no hacer uso o hacer un uso indebido del paso.
- c) Por no destinarse plenamente a los fines indicados en el mismo.
- d) Por cambiar las circunstancias en base a la que se concedió la licencia.

e) En general, por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones impuestas en este artículo.

Artículo 3.2.39. Carga y Descarga de vehículos comerciales.

1. Se regulan en este artículo las operaciones de carga y descarga con vehículos autorizados dedicados al transporte de mercancías, cuando estas operaciones se realizan en las zonas de las vías públicas autorizadas para este fin.

2. Corresponde al Ayuntamiento la determinación de los espacios reservados para la realización de operaciones de carga y descarga, sin que las mismas puedan realizarse en otras zonas no autorizadas.

3. Las reservas de espacios en la vía pública para carga y descarga podrán establecerse con todas o algunas de las siguientes limitaciones:

a) Durante determinados periodos del día.

b) Durante determinados días de la semana.

c) Del tiempo máximo de estacionamiento para realizar la operación de carga y descarga, pudiendo establecer, a efectos de control, los correspondientes comprobantes.

4. El estacionamiento de los vehículos autorizados en las zonas de reserva para carga y descarga está prohibido si estos permanecen inactivos, entendiéndose que se da esta circunstancia cuando el vehículo permanece sin el conductor y sin los operarios que realizan las operaciones de carga y descarga durante un periodo de tiempo superior a diez minutos.

5. En caso de que esté limitado el tiempo máximo de estacionamiento para carga y descarga, no podrá excederse el periodo establecido.

6. En ningún caso, los vehículos que realicen operaciones de carga y descarga podrán efectuarla en los lugares donde, con carácter general, esté prohibida la parada.

7. Excepcionalmente, cuando las características del establecimiento requiera un elevado número de operaciones de carga y descarga diarias, podrá establecerse la reserva para estas operaciones con carácter exclusivo para el establecimiento de que se trate, siendo de aplicación también en este caso lo indicado en el apartado 4 de este mismo artículo. En este supuesto los gastos correspondientes a la señalización serán por cuenta del titular del establecimiento, además del abono de las tasas que corresponda, debiendo solicitar la autorización acompañada de la siguiente documentación:

a) Justificación de la titularidad del establecimiento comercial.

b) Licencia de apertura de la actividad del establecimiento.

c) Plano detallado del espacio que solicitan reservar, indicando longitud, ancho de la acera, ancho de la calzada y aparcamientos existentes, zonas ajardinadas, elementos de señalización y pasos de peatones en su caso.

d) Justificación de la necesidad de la reserva exclusiva, basada en las características del establecimiento.

e) Periodo del día y de la semana para el que solicita la reserva.

f) Una vez solicitada la autorización en la forma indicada anteriormente, será concedida o denegada, según se consideren justificado o no el carácter excepcional del establecimiento, en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo en quien delegue, resolverá el expediente previo informe técnico en el que se haga constar:

- Si está o no justificado el carácter excepcional del establecimiento.

- Longitud de reserva.

- Periodo de establecimiento de la reserva.

- Duración de la autorización que no podrá ser superior a 5 años.

Artículo 3.2.40. Zonas de reserva de estacionamiento especiales.

1. Las zonas de estacionamiento para vehículos al servicio de organismos o servicios públicos tendrán preferencia sobre cualquier otra solicitud de reservas de espacios en la vía pública y serán autorizadas por la

Alcaldía-Presidencia o persona y organismo con quién delegue, previo informe del que se deduzca su carácter público y necesidad.

2. Las salidas de emergencia cuya instalación venga establecida con carácter obligatorio por la normativa correspondiente del local de que se trate, conllevan la prohibición de parada y estacionamiento en todo el ancho de la salida, durante el horario de funcionamiento del local. Una vez concedida la autorización el titular deberá dar cumplimiento a su cargo de la señalización exigible en el informe técnico.

3. Podrán autorizarse reservas temporales de estacionamiento para personas con minusvalías que impidan totalmente su movilidad, y que estén sometidas a tratamiento médico permanente, frente a su domicilio y durante el horario necesario para su recogida y retorno.

Artículo 3.2.41. Ocupaciones temporales de la vía pública.

1. Las ocupaciones y/o actividades temporales de la vía pública, como uso común especial del dominio público esta sujeto a autorización municipal.

2. Se consideran las siguientes modalidades de ocupaciones temporales de la vía pública:

- a) Vallados de obra.
- b) Grúas de obra.
- c) Contenedores de escombros, sacos big bag y materiales de construcción.
- d) Mesas y sillas portátiles.

3. Las condiciones a que deben someterse las ocupaciones de vía pública con vallados o grúas de obras serán las establecidas en estas Normas.

4. En general, los escombros y materiales de construcción no podrán depositarse directamente en la vía pública, debiendo alojarse en sacos big bag. Dentro del núcleo urbano se utilizarán los sacos big bag para depositar los escombros. Los contenedores podrán autorizarse en núcleo urbano sólo cuando el Ayuntamiento así lo considere por la entidad de las obras mayores de que se trate y el tipo de escombros que se genere. Los fines de semana y los días festivos las vías públicas quedarán libres de todo contenedor y sacos big bag.

En calles con urbanización que no se encuentre terminado, los materiales de construcción podrán depositarse directamente en la vía pública previa obtención de la correspondiente licencia. En todo caso deberá quedar expedito el tránsito rodado, y diariamente al terminar la jornada de trabajo, se retirarán los materiales quedando el lugar ocupado limpio de ellos. Las ocupaciones de vía pública con contenedores, sacos y materiales podrán concederse durante la ejecución de las obras.

5. La ocupación de la vía pública con mesas y sillas portátiles estará sujeta al procedimiento y condiciones de instalación y autorización reguladas en la vigente Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación de la Vía Pública con Terrazas y Estructuras Desmontables.

6. Una vez solicitada la autorización, junto con la documentación requerida y en cualquier caso la base imponible para la aplicación de la correspondiente tasa, la autorización será concedida o denegada en el plazo de un (1) mes a partir de que haya sido completada toda la documentación necesaria y la requerida como subsanación de deficiencias. La Alcaldía-Presidencia o persona y organismo en quien delegue, resolverá el expediente previo informe técnico.

7. Las autorizaciones sobre ocupaciones y/o actividades temporales de la vía pública, quedarán sin efecto si incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas, y podrán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o sobrevinieran otras que, de haber existido, habrán justificado su denegación, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que su titular hubiera podido incurrir.

8. Todas las autorizaciones a que se refiere este artículo, se otorgarán en precario, pudiendo ser modificadas o anuladas sin que su titular tenga derecho a indemnización o compensación alguna por ello.

Artículo 3.2.42. Aparcamiento en zonas permitidas de la vía pública.

1. Teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en este uso común especial del dominio público, se considera que la autorización para este uso es simultánea al abono de la tasa correspondiente, no requiriendo ningún trámite administrativo previo a la autorización.

2. El Ayuntamiento podrá permitir libremente el aparcamiento en las zonas autorizadas sin que sea preciso el abono de tasas por esta ocupación, o bien si las circunstancias así lo aconsejan para favorecer la rotación de

aparcamientos u otras condiciones similares, establecer zonas de aparcamiento sujetas a tasas debiendo en este caso tramitar y aprobar la Ordenanza Especial correspondiente.

Artículo 3.2.43. Usos y actividades en el dominio público viario municipal en suelo no urbanizable.

Las condiciones para la autorización de usos y actividades en el dominio público viario en suelo no urbanizable, están establecidas en el Título VIII de las presentes Normas.

Artículo 3.2.44. Usos y actividades en el dominio público dependiente de otros organismos no municipales.

Con independencia de las licencias municipales que fuesen precisas por el tipo de uso o actividad de que se trate, esas no podrán concederse sin la autorización previa del organismo del que depende el dominio público de que se trate.

CAPÍTULO 3.3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS.

Sección Primera. Órdenes de ejecución o suspensión de obras.

Artículo 3.3.1. Objeto y efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, asegurando en su caso, la eficacia de las decisiones que se adopten en atención al interés público general.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

3. A tal fin, el Ayuntamiento cuando ordene la ejecución de obras, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución además, se requerirá al propietario o administradores a la ejecución de la orden efectuada. En caso de no cumplir esta orden, se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la legislación vigente.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales y maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado e impedir los usos a los que diera lugar, mediante precintado o medidas similares.

5. En todo caso, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitarán al Municipio para la adopción de las medidas contempladas en el artículo 158.2 de la LOUA.

Artículo 3.3.2. Obligación de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones, deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo previsto en el artículo 155 de la LOUA.

Artículo 3.3.3. Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación lo siguiente:

a) Las obras y trabajos que tenga por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de todo tipo, en orden a conseguir condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conservación del medio ambiente y patrimonio arquitectónico.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución el 50% de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes a la existente, realizadas con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable, sean necesarias para conservar y rehabilitar los edificios, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad y uso efectivo.

2. En tanto las urbanizaciones privadas no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y la puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y cargo de la entidad promotora de la urbanización.

3. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los apartados siguientes:

- a) Vallado: todo solar que se encuentre en zonas urbanas suficientemente consolidadas, deberá estar cerrado mediante una valla de las características determinadas en las presentes normas.
- b) Tratamiento de superficies: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
- b) Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada. No podrá contener restos orgánicos o minerales que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

4 En urbanizaciones de iniciativa particular, y hasta la recepción de las obras por el Ayuntamiento correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización, con especial cuidado en el tratamiento de la evacuación de residuos, plantas, depuradoras si las hubiere y conservación de los elementos de interés por sus aspectos culturales, artísticos, paisajísticos, ecológicos o medioambientales.

Artículo 3.3.4. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. Las construcciones deberán cumplir las condiciones mínimas siguientes:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse con sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua. Deberán contar con estructura resistente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas, conforme a la normativa sectorial que sea de aplicación al respecto. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y otros agentes agresores, así como de filtraciones que puedan dañar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachada, de cubierta y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas ni a los bienes.
- b) Condiciones de salubridad: Deben mantenerse en buen estado las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, garantizando la aptitud para el uso al que estén destinados. Se mantendrán tanto los edificios 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 infecciones o peligros para las personas.
- c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- d) Condiciones medioambientales: Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducciones de control de emisiones de ruidos y partículas. Se mantendrán en correcto estado los elementos que puedan producir la alteración de las condiciones del medio ambiente exigidas por la normativa en vigor.

Artículo 3.3.5. Colaboración municipal.

Si el coste de ejecución de las obras de conservación rebasa el límite del contenido normal del deber de conservación descrito en el artículo 155.3 de la LOUA y existiesen razones de utilidad pública e interés social que aconsejen la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de la declaración del estado ruinoso, requiriendo al propietario para que ejecute el conjunto de las obras necesarias.

Artículo 3.3.6. Órdenes de ejecución para la conservación.

1. Siempre que quede justificado por motivos de interés ambiental o estético, se podrá ordenar la ejecución de obras de mantenimiento y reforma en los siguientes casos:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, bien sea por mal estado de conservación o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto. Podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores y en general elementos propios de fachadas o de decoración de la misma.
- b) Jardines o espacios libres particulares que sean visibles desde la vía pública.

2. Las obras descritas se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supongan un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o sustituirán económicamente con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 3.3.7. Procedimiento de ejecución del deber de conservación.

1. El inicio del expediente será de oficio o a instancia de cualquier interesado.
2. Iniciado el procedimiento, los servicios técnicos municipales llevarán a cabo una inspección del edificio, emitiendo informe en el que se harán constar los siguientes puntos:
 - a) Descripción de los daños denunciados y de cualesquiera otros que pudieran apreciarse en la inspección, indicado la causa de los mismos, y la existencia de peligro inminente para las personas o cosas.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños detectados.
 - c) Determinación de los plazos de comienzo, parciales y/o terminación de las obras relacionadas y estimación de su carácter de urgente si existiese.
3. A la vista del informe técnico anterior, la Alcaldía-Presidencia, por si mismo o por delegación, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
4. Una vez pasado el plazo de alegaciones, a la vista de éstas y previo informe, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo estima oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que transcurrido alguno de los plazos sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.
5. Notificado a los interesados la orden de ejecución con expresión de los recursos a que tienen derecho y comprobado su cumplimiento, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas, en el caso de que no se hubieran ejecutado éstas. En el caso de urgencia o peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
6. A la vista de este informe la Alcaldía-Presidencia decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria, así como el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que podrá efectuarse con carácter provisional y en calidad de depósito.
7. Se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.
8. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los posibles daños, procediendo el Ayuntamiento subsidiariamente en caso de incumplimiento de lo ordenado.

Artículo 3.3.8. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Todo cuanto se establece en esta sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se deriven de la legislación de aplicación.

Sección Segunda. Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 3.3.9. Procedencia de la declaración.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiese.
2. Se declarará el estado de ruina cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al contenido del deber normar de conservación descrito en el artículo 155.3 de la LOUA de acuerdo con los supuestos señalados en el apartado del artículo 157 del mismo Texto legal.
3. Si el propietario no cumpliese lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
4. Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 3.3.10. Agotamiento generalizado y determinación de daños en los elementos estructurales o fundamentales de los edificios.

1. Se considera que existe agotamiento generalizado de los elementos estructurales, cuando las obras impliquen una intervención de extensión superior a la mitad de la totalidad de los mismos.
2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que se asigna una misión resistente.
3. La determinación de la extensión de los daños en los elementos estructurales, se llevará a cabo mediante:
 - a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación, con expresión de su cuantía agrupada por los elementos homogéneos y su valoración, expresando porcentualmente la aportación de cada elemento homogéneo al valor de la estructura.
 - b) La proporción de cada uno de los elementos que debe ser reparado o reconstruido, indicada en forma porcentual.
 - c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reparar o reconstruir, a que se refiere el apartado b) y los porcentajes de valor que la totalidad de cada elemento homogéneo aporta al valor total de la estructura obtenido en a).
4. Se consideran elementos fundamentales de un edificio, todas aquellas obras e instalaciones que con independencia de la estructura, resultan necesarias para que puedan desarrollarse en ellos en condiciones adecuadas de higiene y salubridad, las funciones a la que están destinados. La determinación de la extensión de los daños en los elementos fundamentales se llevará a cabo mediante el procedimiento establecido para los elementos estructurales.

Artículo 3.3.11. Obras de reparación.

1. Las obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, determinándose el coste de reparación conforme a los siguientes criterios: el coste total de reparación, se calculará sumando los costes unitarios de reparación de cada elemento estructural y fundamental. Para la declaración de ruina del edificio, este coste deberá ser mayor que el contenido normal del deber de conservar señalado en el artículo 155.3 de la LOUA.

2. El valor actual del edificio se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu \times 1,20 \text{ siendo}$$

Va : El valor actual del edificio.

Vr : El valor de reposición o sustitución del edificio. Se obtiene por el producto de la superficie construida (St) por los módulos mínimos del coste de la edificación del Colegio Oficial de Arquitectos: $Vr = St \times \text{módulo Pts/m}^2$

Valores de Ce	
Edad edificio en años	Ce
10	1,00
20	0,97
30	0,94
40	0,90
50	0,87
60	0,84
70	0,82
80	0,79
90	0,77

100 ó más	0,75
-----------	------

Ce : El coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula: $Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$, siendo x el número de años que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300. En la tabla siguiente se incluyen los valores obtenidos por aplicación de la fórmula para edades de edificios de 10 en 10 años:

Cu : El coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio, en relación con su calidad constructiva, con arreglo a los siguientes valores reflejados en el cuadro siguiente:

Valores del Coeficiente Cu	
Estado de la edificación	Valor Cu
Bueno	1,00
Regular	0,85
Malo	0,70
Pésimo	0,55

Artículo 3.3.12. Relación de la declaración de ruina con la situación de la edificación respecto de la ordenación.

Tal y como se deduce del contenido de la LOUA (artículo 34.b y 157) la declaración de una edificación o construcción por el planeamiento en fuera de ordenación no implica su consideración como ruina urbanística, que sólo atiende al contenido del artículo 3.3.9 de las presentes Normas.

Artículo 3.3.13. Relación de la declaración de ruina respecto de las condiciones de la habitabilidad del inmueble.

Las deficiencias que puedan detectarse en los edificios, referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado, con independencia de las órdenes de ejecución que procedan o incluso la clausura del inmueble si las condiciones de salubridad así lo aconsejan.

Artículo 3.3.14. Obligación de demoler.

1. La declaración del estado de ruina de una edificación o de parte de ella, obliga al propietario a la demolición total o parcial en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia de incumplimiento o negligencia en el deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como de interés histórico-artístico, no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble.

Artículo 3.3.15. Procedimiento de declaración de ruina.

1. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

2. El Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio de la iniciación del procedimiento, o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

3. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, el motivo o motivos en que se base el estado de ruina

y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si lo hubiera.

4. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acreditará asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

5. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes.

6. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

7. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones del Ayuntamiento a los interesados, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogables por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen pertinentes.

8. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho a presentar certificación del facultativo que designen a cerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución. Junto con la certificación deberá incluirse el estudio de las obras de reparación y su coste, en la forma establecida en el artículo 3.3.11 de estas Normas.

9. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales como se establece en el punto 3 del Artículo 3.3.10 de estas Normas.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio de acuerdo con el punto 2 del artículo 3.3.11 de estas Normas.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precisa el edificio conforme a lo establecido en los artículos 3.3.10 y 3.3.11 de estas Normas.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta de resolución.

10. Emitido el dictamen pericial, se evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia la ley de Procedimiento Administrativo.

11. El procedimiento descrito se coordinará con lo descrito artículo 157 de la LOUA

Artículo 3.3.16. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina, se adoptará tras el procedimiento indicado en el artículo anterior. La resolución del expediente corresponderá a la Alcaldía-Presidencia u órgano en quien delegue y adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiese peligro para los moradores, el Ayuntamiento acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declarar que no hay estado de ruina, ordenando la adopción de medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

2. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubiesen sido partes en el mismo, y a los moradores aunque no se hubiesen personado.

3. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

4. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

5. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse esta. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

6. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

7. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 159 de la LOUA, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

8. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

9. Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

10. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en la propia Orden de la Alcaldía.

11. La declaración de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el registro de solares y edificaciones ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso de este plazo conllevará la colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, con los efectos señalados en los artículos 150 y siguientes de la LOUA.

TÍTULO IV.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

CAPÍTULO 4.1.- PRINCIPIOS GENERALES.

Artículo 4.1.1. Objetivos.

Las normas contenidas en este Título tienen como objetivo la protección, conservación, valorización, difusión y transmisión a las futuras generaciones del Patrimonio Cultural de El Ejido.

Artículo 4.1.2. Concepto de Patrimonio Arqueológico, Histórico y Monumental.

Se entenderá por Patrimonio Cultural el conjunto de bienes muebles o inmuebles, productos de la actividad humana o de la naturaleza, heredados del pasado y relacionados con la historia del hombre, que contribuyen o pueden contribuir al mejor conocimiento de las sociedades pretéritas en cualquiera de sus dimensiones.

Artículo 4.1.3. Protección del Patrimonio Cultural.

1. El Plan General articula la protección del patrimonio arqueológico, histórico- monumental, y etnológico atendiendo a la propia naturaleza del mismo en el marco del desarrollo agrícola y urbano del medio espacial que lo sustenta, en función de los siguientes principios generales:

- a) La necesidad de favorecer la tutela, investigación y valorización del patrimonio no es contradictoria con el deseable desarrollo urbano y económico del municipio.
- b) La delimitación espacial de los ámbitos se adapta en lo posible a las formas poligonales que facilitan la atribución de coordenadas UTM inequívocas y, en su caso, a la articulación vial del espacio, sobre todo en lo que al tejido urbano se refiere. La razón es la de facilitar las acciones dirigidas a la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural.
- c) Las medidas de protección, conservación e intervención contenidas en el Catálogo de ámbitos protegidos, estiman tanto las razones históricas del espacio, como los elementos de riesgo que puedan afectar a la conservación del Patrimonio, armonizándose con criterios urbanísticos flexibles, de manera que se garantice una evolución de los usos del suelo compatible con la preservación y mejora de los bienes culturales que alberga.
- d) El Patrimonio Arqueológico, Histórico-Monumental y etnológico, es contemplado como un recurso cultural, social y económico de primer orden, en función de lo cual no sólo debe garantizarse su conservación e investigación, sino que al objeto de su valorización han de disponerse los instrumentos y recursos legales, económicos e intelectuales necesarios, en función de las competencias y atribuciones que a los distintos Agentes confiere la actual ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. La protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico-Monumental y Etnológico, se formula mediante los ámbitos generales contenidos en la legislación, reglamentación y normativa del régimen jurídico del patrimonio histórico de naturaleza supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que en el futuro pudieran desarrollarlo.

- a) La normativa de Patrimonio Histórico, resoluciones, órdenes o actos administrativos de ella derivados, prevalecen sobre las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.
- b) La aplicación de la normativa y disposiciones de Patrimonio Histórico y otros acuerdos de los Órganos Competentes de la Administración Autónoma cuyas competencias no estén delegadas en el Ayuntamiento de El Ejido, no modifican necesariamente el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4.1.4. Planes Especiales de protección.

Los Planes Especiales que pudieran desarrollarse sobre ámbitos específicos del Patrimonio Arqueológico, Histórico-Monumental y Etnológico podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación de esos ámbitos, sin que ello represente innovación del Plan General.

Artículo 4.1.5. Catálogos de protección.

El Plan General incluye un Catálogo de Patrimonio Arqueológico, otro de Patrimonio Histórico y Monumental y un tercero de Patrimonio Etnológico. El primero de ellos tiene su base en la Carta Arqueológica de El Ejido, en la que se identifican los espacios culturales susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica. En los tres catálogos se diagnostica el estado de conservación de cada elemento, las actuaciones que inciden sobre su conservación, y se normalizan las intervenciones arqueológicas o no, que en función de determinados grados de protección y compatibilidades de uso, garantizan la preservación del patrimonio cultural del municipio.

Artículo 4.1.6. Agentes responsables de la protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico y Monumental.

Son agentes responsables de la protección del Patrimonio Cultural:

- a) La Consejería de Cultura, en función de sus competencias exclusivas sobre el Patrimonio Cultural.
- b) El Ayuntamiento de El Ejido, en función de las competencias y atribuciones que la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía establece en el art. 4.2. del Título Preliminar.
- c) Los propietarios y poseedores de los bienes sujetos a protección.

CAPÍTULO 4.2.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO Y MONUMENTAL.

Sección Primera. Ámbito de aplicación y graduación.

Artículo 4.2.1. Ámbito de aplicación.

1. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de bienes inmuebles que figuren en los Catálogos de Protección, con independencia de su titularidad pública o privada.
2. La eventual aparición de hallazgos en espacios no catalogados se atenderá a lo expresado para la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en la legislación sobre Patrimonio Histórico andaluz.

Artículo 4.2.2. Grados de protección.

a) Fundamentos:

Las categorías de protección varían en función de la previsible relevancia científica del yacimiento o monumento, las posibilidades de conservación de restos subterráneos, la abundancia de materiales en superficie, y el riesgo previsible de destrucción. Son categorías de naturaleza preventiva, que generalmente condicionan las limitaciones de uso a los resultados de futuras investigaciones.

Son escasas las dudas que generan aquellos elementos que por su monumentalidad o incuestionable presencia física modelan el paisaje: el Daimúnd, los aljibes (en muchos casos de origen medieval), las balsas de salazón de la Ensenada de San Miguel, los esporádicos y dispersos vestigios del cementerio murgitano o el yacimiento de Ciavieja. Sin embargo, no son éstos los únicos constituyentes del patrimonio arqueológico, histórico y monumental de El Ejido, existen otras zonas de difícil valoración que, por no ofrecer restos constructivos emergentes o no haber sustentado aún investigaciones arqueológicas, presentan una mayor complejidad de diagnóstico.

Se trata, en su mayoría, de yacimientos arqueológicos constatables por la presencia de materiales en superficie (fragmentos de cerámica, elementos de construcción descontextualizados) o que, aunque éstos sean escasos, una razonable prudencia induce a atribuirles una categoría de protección determinada.

b) Categorías de protección:

Los Catálogos de Protección, en su integración en el Plan General, diferencian tres categorías de protección en referencia al patrimonio arqueológico, histórico y monumental de El Ejido:

- *Conservación integral:* asignado a los bienes que deberán ser conservados íntegramente porque contienen estructuras de alto valor cultural. Se trata de bienes con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC, incoados o declarados, o se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU se considera adecuada su asimilación a esta categoría de protección. Incluye tanto a los inmuebles aludidos como al entorno de protección que establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía en su Disposición adicional cuarta en torno a las cautelas para inmuebles protegidos. En los casos en que su ubicación lo permite, se impulsa la integración armónica en los núcleos urbanos, medida que favorece la visita y el disfrute colectivo de los mismos y en buena parte garantiza su higiene y la aplicación de las medidas de conservación y consolidación pertinentes. Las obras y actuaciones que se realicen en estos ámbitos serán exclusivamente tendentes a su conservación, restauración y rehabilitación. Los criterios de conservación sobre inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, así como el Proyecto de conservación e informe de ejecución serán los que establece la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de

Andalucía en su art. 20 y 21. Las medidas para evitar la contaminación visual o perceptiva de estos bienes serán individualizadas en las fichas del Catálogo.

- *Grado 1*: Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, se deberán acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas.

- *Grado 2* (Aplicación de “Seguimiento Arqueológico”). Zona con materiales arqueológicos en superficie, que hacen prever la existencia de restos. Se requiere la presencia de un arqueólogo en las actividades de remoción de tierra que se derivan del proyecto de obra. El arqueólogo/a director/a de la intervención, de confirmar la presencia de restos, adoptará las medidas reglamentarias para su documentación y ejecutará las investigaciones que las circunstancias justifiquen. En caso de que los restos hallados presenten un interés evidente, la obra proyectada se adecuará a las mismas exigencias de conservación y acceso público que las referidas en el Grado 1.

- Existen, por último, zonas delimitadas en las cuales *no se establece* un grado de protección específico. Se trata de espacios en que tenemos constancia de que albergaron restos arqueológicos y que han sido definitivamente afectados por obras o usos contradictorios con la conservación de los mismos. Aludir a su existencia tiene, sobre todo, un propósito documental.

Referente a los criterios que rigen la protección, conservación y valorización de patrimonio etnológico no consideramos que pueden ser directamente aplicados los que rigen para el Patrimonio Arqueológico por consiguiente se ha establecido una normativa específica para el patrimonio etnológico.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Etnológico diferencia dos niveles de protección basados en las características tipológicas del inmueble o en su situación actual.

Nivel 1: Se asigna a aquellos elementos etnológicos que por su relevancia se deberán acometer las medidas necesarias para su protección.

Estos bienes catalogados deberán ser conservados íntegramente dados sus valores históricos, arquitectónicos y etnológicos.

El tipo de obras permitidas en estos bienes tenderá a la conservación del patrimonio edificado: conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración. Se procederá a la demolición de cuerpos añadidos que alteren la estructura original.

Además de las obras tendentes a la conservación, en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor amplitud, como reformas parciales o generales y excepcionalmente de demolición parcial y nueva edificación será necesario un Informe favorable de la administración tutelar, en este caso la Consejería de Cultura.

Nivel 2: Se asigna a aquellos elementos de interés etnológico pero de menor relevancia que los adscritos al nivel 1.

Los bienes catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia.

Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

Artículo 4.2.3. Condiciones particulares de los grados de protección.

1. Previamente al inicio de cualquier obra que suponga remoción de tierra en los espacios protegidos en la categoría de “*conservación integral*” deberá realizarse una excavación arqueológica que se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviere atribuido sobre el subsuelo (art 59.2 ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía)

2. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de “*grado 1*” deberán someterse previamente a una excavación arqueológica que afecte a la superficie mínima que a continuación se refiere, con las excepciones que se señalan:

a) Parcelas menores de trescientos metros cuadrados: 65% del espacio afectado por las obras.

- b) Parcelas entre trescientos y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados: 50% del espacio afectado por las obras.
- c) Parcelas entre cuatrocientos cincuenta y ochocientos metros cuadrados: 40% del espacio afectado por las obras.
- d) Parcelas mayores de ochocientos metros cuadrados: 30% del espacio afectado por las obras.
- e) En cualquiera de los casos señalados, la profundidad de las catas arqueológicas deberá superar al menos en treinta centímetros la profundidad máxima que alcanzarán los movimientos de tierra previstos en el proyecto de obra o alcanzar el terreno arqueológicamente estéril.
- f) No se acompañarán de excavación arqueológica previa las obras de urbanización e infraestructura que afecten a estos espacios, aunque deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra en condiciones similares a los espacios catalogados en la categoría de “grado 2”.

3. Se consideran excluidas de la obligación de realizar una excavación arqueológica previa a los movimientos de tierra las parcelas inferiores a cien metros cuadrados de superficie o que siendo superiores, la profundidad máxima de las cimentaciones no supere los cincuenta centímetros de profundidad.

4. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de “grado 2” deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra durante la totalidad del tiempo que persistan éstos.

5. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios incluidos en la categoría “No se establece” están exentas de la obligación de realizar investigaciones arqueológicas.

Sección Segunda. Normas de protección.

Artículo 4.2.4. Condiciones de uso.

1. Exclusivamente en los casos en que el grado de protección del espacio sea el de Protección Integral, se incompatibiliza cualquier obra y actividad que pueda afectar negativamente a la conservación de los restos y su entorno delimitado, o al acceso público a los mismos.

2. Para la expresión de limitaciones parciales se remite a la ficha individualizada del bien inmueble, contenida en los correspondientes Catálogos.

3. La presencia de un yacimiento arqueológico no determina ni precisa las clases de obras admitidas, una vez se constata que el uso del suelo es compatible con la ejecución genérica de las mismas, y ha sido superada reglamentariamente la medida cautelar de intervención o conservación que afecta al espacio protegido.

Artículo 4.2.5. Criterios de actuación.

El Plan General distingue entre “*propuestas de conservación*” y “*propuestas de intervención*”. Ambas atañen directamente a la preservación del patrimonio cultural de El Ejido a partir de un diagnóstico individualizado de cada uno de los espacios culturales y requieren, para su materialización, la intervención de las distintas Administraciones en las competencias y atribuciones que les asigna la legislación patrimonial vigente.

Artículo 4.2.6. Tipos de intervención arqueológica.

El Plan General contempla dos tipos de intervención arqueológica, independientemente de cualquier otra que la Administración Autónoma pueda señalar en circunstancias determinadas:

- a) Excavación arqueológica: remociones en el terreno realizadas con metodología arqueológica tanto en la superficie como en el subsuelo, en las aguas interiores, en el mar territorial o en la plataforma continental y dirigidas a documentar e investigar cualquier tipo de elemento relacionado con la historia del ser humano.
- b) Seguimiento arqueológico o control arqueológico de movimiento de tierras: inspección directa de la ejecución de remociones de tierra, con el fin de evaluar y documentar la aparición de restos arqueológicos en su desarrollo.

Artículo 4.2.7. Administración competente.

1. En función de las determinaciones de la legislación vigente, la Administración competente en lo relacionado con las intervenciones sobre el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. El Ayuntamiento de El Ejido colaborará activamente en la protección y conservación del Patrimonio que radique en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como en realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos, según establece el art 4.2 del título preliminar de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 4.2.8. Financiación de los costes.

En conformidad con lo establecido en el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, la financiación de las intervenciones arqueológicas serán asumidas por los promotores de las obras.

Sección Tercera. Normas de procedimiento.

Artículo 4.2.9. Actividades sujetas a la autorización previa de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

1. Referente a zonas comprendidas en la categoría de protección “*Conservación Integral*” será necesario obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares y otras administraciones públicas deseen llevar a cabo en estos inmuebles o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo incluyendo remociones del terreno, como cambios de uso o modificaciones en los bienes mueble, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción. Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulos, señal o símbolo en fachada, cubiertas de monumentos, y en sus respectivos entornos.

2. Referente a zonas comprendidas en las categorías de protección “*Grado 1*” y “*Grado 2*”.

a) Obras de nueva edificación que supongan remoción del terreno.

b) Obras de nueva planta.

c) Obras de urbanización e infraestructura que supongan remoción del terreno.

d) Establecimiento de nuevos invernaderos o sistemas de cultivo que impliquen remoción del subsuelo.

e) Quedan exceptuadas de obtener la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía las actividades no susceptibles de investigación arqueológica señaladas en el artículo 4.2.3. apartado 3.

3. Quedan exentas de obtener la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía las actividades comprendidas en la categoría “*No se establece*” protección.

Artículo 4.2.10. Procedimiento para obtención de la autorización.

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención a la protección del patrimonio arqueológico, se iniciará por el Ayuntamiento de El Ejido en el momento de solicitud de licencia de demolición o remoción del subsuelo necesaria para la intervención arqueológica, o de la solicitud de licencia de obra nueva o reforma en caso de que no se hubiese realizado previamente dicha investigación.

2. El Ayuntamiento de El Ejido decidirá sobre la consideración de la parcela en las áreas no susceptibles de investigación arqueológica.

3. En el supuesto de que los terrenos queden incluidos dentro de alguna de las 3 categorías de protección, el Ayuntamiento de El Ejido comunicará al interesado la necesidad de realizar la investigación arqueológica.

4. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de El Ejido continuará la tramitación de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

5. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto se haya producido la evaluación de la citada intervención, debiendo adaptarse las obras al contenido de ésta.

6. El Ayuntamiento de El Ejido comunicará en el plazo de 10 días a la Consejería de Cultura, la concesión de las licencias de obra que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 5.1.- DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

Artículo 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo.

1. El régimen urbanístico del suelo determina el régimen jurídico de la propiedad del suelo mediante su clasificación, su calificación y las previsiones respecto al desarrollo urbanístico.
2. La clasificación del suelo establece cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados por el Plan General.
3. Los usos y su intensidad son el objeto de la calificación del suelo así como el establecimiento de las distintas zonas en las cuales la ordenación general es uniforme.
4. Finalmente, el programa de desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, establece las fases, plazos o etapas en que deberán materializarse las previsiones del Plan General.

Artículo 5.1.2. Clasificación del suelo del término municipal.

El Plan General clasifica la totalidad del territorio del término municipal en alguno de las clases siguientes:

A) Suelo urbano.- Incluido en alguna de las siguientes categorías, en función de su grado de consolidación:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Áreas de suelo urbano no consolidado con planeamiento remitido o incorporado.
- c) Suelo Urbano No Consolidado, no incluido en Unidades de ejecución.
- d) El suelo urbano aparece delimitado en los planos de Ordenación se regula específicamente en el Título VI de estas Normas Urbanísticas.
- g) Suelo Urbano No Consolidado en situación transitoria S.U.N.C.T. con Planeamiento de Desarrollo iniciado con anterioridad a la aprobación Inicial de este Plan.

B) Suelo urbanizable.- Se han considerado las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizado Ordenado (SUO) ordenado en el P.G.O.U. hace innecesario su desarrollo mediante plan parcial .
- b) Suelo urbanizable sectorizado (SUS). El suelo urbanizable sectorizado por el PGOU hace necesario su desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado (SUNS) que requiere un Plan de sectorización para su transformación.
- d) El suelo urbanizable aparece delimitado en los planos de Ordenación y se regula específicamente en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.
- e) Suelo Urbanizable en situación transitoria S.U.S.T. con planemiento de desarrollo iniciado con anterioridad a la Aprobación inicial de este plan.

C) Suelo no urbanizable.- Dentro de esta clase de suelo se han diferenciado las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable protegido por legislación sectorial. Dentro del cual se ha establecido los siguientes tipos:
 - Paraje Natural.
 - Reserva Natural.
 - Dominio Público Marítimo-Terrestre.
 - Dominio Público de Carreteras.
 - Vías Pecuarias.
 - Zonas de Interés Cultural.
 - Protección de cauces públicos.
- Suelo de riesgos naturales.
- Interés Ambiental y Territorial determinado en el P.O.T.P.A. (NUP 2).

- Espacios Degradados determinados en el P.O.T.P.A. (NUP 3).
- Espacios Naturales Protegidos (Ley 2/89) (NUP 4).
- Influencia de cauces públicos (NUP 5).
- Influencia del dominio público marítimo-terrestre (NUP 6).

b) Suelo no urbanizable de protección urbanística por el Planeamiento Territorial ó Municipal, con las categorías siguientes:

- Paisajes y espacios de Interés Ambiental y Territorial.
- Lugares de Interés Comunitario.
- Zona de influencia del litoral.
- Zona de influencia de Núcleos.
- Zonas degradadas.
- Suelo de riesgos naturales

c) Suelo no urbanizable de interés por su carácter Natural y Rural.

Suelos de Interes Agrícola.

La delimitación general del suelo no urbanizable, con las diferentes categorías y tipos establecidos, aparece fijada en los planos de la Estructura General del Territorio Municipal.

Artículo 5.1.3. Calificación del suelo.

1. Todos los terrenos o parcelas diferenciadas del término municipal, están calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino de suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales, en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por uso predominante la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, propuesto en el Plan.

4. La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene por objetos:

- a) Organizar equilibradamente las actividades en el territorio, en base a su capacidad generadora de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad en función de su ubicación y potencialidad de generar molestias.
- c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

5. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano de ordenación directa. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano no consolidado, es función propia del planeamiento parcial y estudios de detalle correspondientes

6. Los usos globales son los siguientes:

a) De carácter dotacional. Tienen la consideración de carácter dotacional, aquellos elementos de la ordenación urbanística que están al servicio de las necesidades de la población y que pueden encuadrarse en cualquiera de los siguientes apartados:

a.1.) Sistemas generales: son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio.

Los sistemas generales son:

- Espacios libres y Zonas verdes.
- Deportivo.
- Equipamientos.
- Servicios públicos.
- Servicios de la Administración Pública.
- Servicios Infraestructurales.
- Servicios de transporte.
- Vía pública y comunicaciones.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, tanto en relación con la delimitación de áreas de reparto y su intervención en la definición del aprovechamiento urbanístico, como con los métodos para su obtención, es el regulado en estas Normas.

El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en los Planos de Ordenación del PGOU y en las correspondientes fichas, especificándose su adscripción o inclusión a los efectos de obtención y valoración.

a.2.) Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano o urbanizable (sectores) .

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su incidencia en la delimitación de áreas de reparto y su intervención en la definición del aprovechamiento urbanístico y en cuanto a su ejecución es el regulado en estas Normas.

El señalamiento de dotaciones locales y su adscripción a los efectos de obtención y valoración, figuran en los correspondientes Planos de Ordenación.

Los usos dotacionales podrán ser de titularidad pública o privada.

b) De carácter lucrativo.

- Residencial.
- Residencial Turístico.
- Actividades Económicas.

Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título XI.

Artículo 5.1.4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación.

1. En suelo urbano, según el nivel de especificación o detalle que contiene el Plan, se pueden distinguir las siguientes áreas:

- a) Suelo urbano totalmente consolidado , cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- b) Suelo urbano no consolidado, áreas con planeamiento remitido o incorporado, en las que se contiene de modo detallado con carácter indicativo la ordenación y los usos pormenorizados y tipologías sobre ámbitos delimitados en Unidades de Planeamiento, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales, o Estudios de Detalle, en función del grado de pormenorización que posean las determinaciones o el objetivo que se quiere conseguir con el planeamiento propuesto si bien si asumen las determinaciones indicativas del Plan General, según los casos, puede eliminarse el planeamiento de desarrollo.

2. En suelo urbanizable el Plan General distingue:

- a) Suelo urbanizable sectorizado (SUS), como zonas de crecimiento del suelo de los núcleos, en las que se contiene de modo indicativo la ordenación general y los usos y tipologías globales sobre ámbitos delimitados en Sectores, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales de Ordenación. Cuando el suelo se ordene a nivel de determinaciones pormenorizadas por el Plan General se denomina “ordenado”(SUO) (artículo 54 de la LOUA) y no será necesario la redacción y aprobación del correspondiente Plan

Parcial, salvo cuando se trate de introducir mejoras en dicha ordenación pormenorizada. El PGOU no clasifica Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Artículo 5.1.5. División del suelo en función de la gestión urbanística.

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:

a) Unidades de planeamiento para la gestión en áreas de Planeamiento remitido que vienen delimitadas por el Plan General, o en su caso deberán delimitarse según las previsiones del Plan General.

2. En el suelo urbanizable el Plan General determina y prevé ámbitos de gestión mediante áreas delimitadas en Sectores.

a) Sectores para la gestión del suelo urbanizable sectorizado (SUS), y de suelo urbanizable ordenado (SUO)(artículo 54 de la LOUA) que vienen delimitadas por el Plan General.

3. En los Planos de Ordenación se contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 5.1.6. División del suelo en función de las áreas de reparto de cargas y beneficios.

1. El presente Plan divide el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y urbanizable, en áreas de reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 58 de la LOUA..

Artículo 5.1.7. Régimen urbanístico de los sistemas generales.

1. Los sistemas generales forman parte de la estructura general y orgánica del territorio (de la ordenación estructural) y en el Plan General han quedado ligados al suelo urbanizable mediante relaciones de adscripción o inclusión, con excepción de los necesarios para la implantación del vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra en su trazado y desarrollo no incluido en los sectores de la Av de la Costa y en consecuencia su régimen urbanístico es el correspondiente al del sector al que han quedado ligados, con la excepción indicada.

2. No podrán autorizarse en estos terrenos otros usos y obras que las de carácter provisional reguladas en el artículo 53 de la LOUA.

3. El aprovechamiento urbanístico del suelo de los sistemas generales será el medio del área de reparto en el que están incluidos, y este aprovechamiento deberá materializarse en el sector o área de suelo urbano no consolidado y urbanizable al que hayan sido adscritos o incluidos.

4. Los sistemas generales podrán obtenerse mediante los siguientes procedimientos:

Por cesión gratuita al Ayuntamiento como parte de las obligaciones de los propietarios del sector en el que estén incluidos o adscritos, cuando se produzca el desarrollo urbanístico del sector dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, según alguno de los sistemas señalados en estas Normas.

a) Por Expropiación, en los supuestos previstos en el artículo 160.1.B y conforme a los procedimientos señalados en la legislación urbanística y las presentes Normas.

b) Por ocupación directa, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en el sector o área de suelo urbano correspondiente, y de acuerdo con las condiciones y el procedimiento establecido en el artículo 141 de la LOUA concretado en estas Normas.

c) La gestión, obtención de los terrenos y financiación de las obras correspondientes al vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, se realizará en la forma que se determine en un Convenio de Colaboración a suscribir entre Ayuntamiento y Junta de Andalucía.

5. En el supuesto de expropiación, el titular del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, le corresponda al sistema general será el Ayuntamiento o Entidad expropiante.

Artículo 5.1.8. Régimen urbanístico de las dotaciones locales.

1. Las dotaciones locales no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio, estando al servicio de unidades de planeamiento o ámbitos territoriales determinados.

2. Cuando las dotaciones locales están al servicio de unidades de planeamiento en suelo urbano no consolidado o urbanizable (sectores), su régimen urbanístico es el correspondiente al de la unidad en que se sitúen, con independencia de que la unidad de planeamiento sea continua o discontinua.

3. Estas dotaciones locales se obtienen gratuitamente como parte de las obligaciones de los propietarios de la unidad de planeamiento, cuando se produzca el desarrollo urbanístico de la unidad de planeamiento dentro del procedimiento de equidistribución de cargas y beneficios, si el sistema de actuación establecido es privado (compensación) o público (cooperación). Si el sistema de actuación establecido es el de expropiación se aplicará a la totalidad de la unidad de planeamiento y no únicamente a las dotaciones.

4. Las dotaciones locales, no incluidas en unidades de planeamiento en suelo urbano, o urbanizable (sectores) podrán obtenerse mediante cualquiera de las actuaciones asistemáticas reguladas en las presentes Normas.

5. En tanto no hayan sido obtenidas estas dotaciones locales, se prohíbe cualquier uso u obra sobre las mismas. Excepcionalmente y por razones de seguridad podrán autorizarse vallados limitados exclusivamente a la zona necesaria para garantizar la seguridad.

CAPÍTULO 5.2.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 5.2.1. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General, que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

Artículo 5.2.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) *Fuera de ordenación absoluta, totalmente incompatibles*: Que tendrá lugar en aquellos edificios e instalaciones, que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, viario) de carácter general o local, disconformes con lo establecido en el Plan General. Se consideran incluidos en este grado, las edificaciones e instalaciones existentes dentro del espacio no edificable establecido para las diferentes categorías de carreteras y caminos en el PGOU, así como en los determinados por la legislación sectorial correspondiente. Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, cuando se trate de ajustes de alineaciones inferiores a 1 metro, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) *Fuera de ordenación relativa*: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de *ordenación absoluta*:

a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendentes a eliminar la situación de fuera de ordenación.

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios *licencias de apertura* de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

3. En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permiten en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retranqueos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente. Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

CAPÍTULO 5.3.- CONDICIONES GENERALES DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 5.3.1. Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento que le corresponde a cada parcela será el determinado por el Plan General, o en virtud del mismo, por las figuras de planeamiento de desarrollo correspondiente, en un proceso gradual de incorporación de este aprovechamiento en función del grado de cumplimiento de los deberes exigidos por la legislación sobre régimen del suelo (Ley 8/2.007) y la legislación urbanística (LOUA)

2. El aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General a los titulares de las parcelas, no confiere derecho alguno a indemnización. Si confiere en cambio derecho a sus titulares a exigir que las cargas y beneficios derivados del planeamiento se distribuyan equitativamente.

Artículo 5.3.2. Adquisición de los diferentes derechos urbanísticos.

1. El cumplimiento deberes legales, en función de la clase y categoría de suelo, según establece la legislación de régimen urbanístico del suelo (Ley 8/2.007) y LOUA, determina el derecho a edificar o construir sobre suelo transformado en solares el aprovechamiento subjetivo atribuido por el PGOU a cada propietario y, en todo caso, después de los correspondientes procesos de distribución de obligaciones y derechos, el aprovechamiento objetivo determinado por el planeamiento (general o de desarrollo) para cada ámbito edificable.

2. En todo caso, el aprovechamiento subjetivo que le corresponde a cada propietario en función de la clase y categoría de suelo donde se encuentren sus terrenos será:

Suelo Urbano Consolidado	100% Aprovechamiento Objetivo
Suelo Urbano noConsolidado	90% Aprovechamiento Medio
Suelo Urbanizable Sectorizado	90% Aprovechamiento Medio
Suelo Urbanizable Ordenado	90% Aprovechamiento Medio

Artículo 5.3.3. Deberes legales.

1. Mediante la aprobación del planeamiento urbanístico preciso, según la clase de suelo de que se trate, el propietario de suelo afectado por dicho planeamiento tiene el deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el Plan General.

2. La ejecución del planeamiento deberá garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes según la clase y categoría de suelo de que se trate:

a) Suelo urbano consolidado. Completar a costa del propietario la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontrarán en ámbitos para los que se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

b) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya dentro del ámbito. Costear las parte de urbanización establecida por el Plan General.
- Ceder las parcelas donde se localice el 10% del aprovechamiento del ámbito, y, en todo caso los excesos de aprovechamiento no utilizados para compensar a otros propietarios
- Establecer la reserva de suelo para vivienda de Protección Oficial, correspondiente al 30%, como mínimo, de la edificabilidad de uso residencial.
- Proceder a la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento.
- Costear y en su caso, ejecutar la urbanización del ámbito.
- Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

Artículo 5.3.4. Otras obligaciones de los propietarios.

Son obligaciones comunes de todos los propietarios las siguientes:

- a) Las edificaciones de nueva construcción y las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada, adaptándose al ambiente en que estuvieran situadas.
- b) Los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones, se mantendrán en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) La realización de obras precisas de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 5.3.5. Reparto de cargas y beneficios.

1. Todos los propietarios de suelo urbano o urbanizable tienen el deber de soportar las cargas que impone el Plan, y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios. Igualmente tienen derecho a disfrutar de un reparto equitativo de los beneficios otorgados por el Plan.

2. El reparto equitativo de las cargas y beneficios impuestos por el planeamiento, podrá llevarse a cabo mediante alguno de los mecanismos y sistemas de equidistribución previstos por la LOUA y descritos en las presentes Normas.

CAPÍTULO 5.4.- ÁMBITOS DE CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**Artículo 5.4.1. Concepto de las áreas de reparto (AR).**

1. Las áreas de reparto (AR) son los ámbitos que incluyen zonas del territorio que el Plan General delimita, por sus características afines de tipología edificatoria, de ubicación, o de desarrollo urbanístico, en las que se aplican las técnicas para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en proporción a sus aportaciones.

2. Se delimita en cada una de ellas, el ámbito de referencia para la determinación de un único aprovechamiento medio a nivel de planeamiento general, para cada AR, a partir del cual se establece el contenido

del aprovechamiento subjetivo que corresponde en cada caso a los propietarios. Toda área de reparto delimitada, ya sea en suelo urbano o urbanizable, conlleva necesariamente un aprovechamiento medio fijado.

3. En el suelo urbano no consolidado las áreas de reparto constituyen áreas de la ciudad con características homogéneas, en cuanto a usos globales del suelo, características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho área de reparto, en proporción a sus aportaciones.

4. En el suelo urbanizable el área de reparto queda definida por el PGOU, constituida por el conjunto de sectores con los correspondientes sistemas generales adscritos.

Artículo 5.4.2. Concepto de Edificabilidad.

La Edificabilidad supone solo una determinación física de superficie de techo edificable. Es el cociente o parámetro unitario entre la superficie de techos del ámbito de referencia, y la superficie bruta de propiedad privada del mismo. Representa el sólido físico que está construido o que es posible construir en un determinado ámbito o terreno, pero que no tiene ninguna connotación de valor, dado que no tiene señalado el uso al que podrá destinarse la superficie edificable.

En el Suelo Urbano Consolidado, la edificabilidad, es el parámetro que resulta del cociente entre la superficie total de techo edificado máximo obtenido de la aplicación de determinaciones de ordenanzas particulares establecidas por el P.G.O.U. a las distintas calificaciones pormenorizadas y que se incluyen en el Art.10.2.4. de la presente NORMATIVA.

Artículo 5.4.3. Concepto de Aprovechamiento.

1. El Aprovechamiento es un concepto que resulta de asignar al concepto de edificabilidad un determinado uso, entrando ya en el campo de determinaciones con sentido económico. Es un concepto que pondera la edificabilidad según el uso o tipología de edificación que se trate, así como con la localización del ámbito de referencia dentro del territorio. Traduce la superficie construida como término meramente físico en superficies de usos y tipologías concretos considerando asimismo su posición dentro de la ciudad. Tales traducciones o conversiones se efectúan mediante coeficientes de homogeneización de usos y tipologías de edificación, y coeficientes de localización de cada ámbito.

2. El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por tres elementos:

- a) Uso
- b) tipología edificatoria
- c) edificabilidad

Artículo 5.4.4. Concepto de Aprovechamiento medio.

1. El aprovechamiento medio resulta del aprovechamiento objetivo permitido, fijado por el planeamiento para cada área de reparto (AR), y es el que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística. Es el aprovechamiento unitario referido al uso y tipología característicos, que resulta de dividir el aprovechamiento total de una determinada área de reparto entre la superficie de suelo de la misma. En dicha superficie de suelo del ámbito han de incluirse en su caso la adscripción de dotaciones complementarias y sistema generales para el suelo urbano no consolidado, o de sistemas generales para el suelo urbanizable. Es un parámetro unitario que se mide en unidades de aprovechamiento homogeneizado por metro cuadrado de suelo bruto de propiedad privada.

2. El aprovechamiento medio determina la superficie edificable lucrativa homogeneizada -expresada en unidades de m² de uso característico por m² de suelo- del uso y tipología edificatoria característica o predominante del área de reparto correspondiente, expresada en unidad de superficie de dicha área. Es un coeficiente que no se corresponde con m² edificables reales, sino con m² homogeneizados o ponderados respecto al uso y tipología característico o predominante, y por tanto no construibles de inmediato sin antes hacer la conversión correspondiente, salvo que coincida con dicho uso y tipología característico o predominante, en cuyo caso si expresa m² edificables reales.

Artículo 5.4.5. Concepto de Aprovechamiento objetivo.

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados ponderados por los coeficientes de homogenización, permitida por el Plan General o el planeamiento de desarrollo sobre un terreno dado.

En Suelo Urbano consolidado, el aprovechamiento Objetivo correspondiente a los terrenos así clasificados es conforme a lo establecido en el Art.50.F de la L.O.U.A., equivalente al Aprovechamiento Subjetivo que corresponde a los propietarios.

Estos aprovechamientos son los establecidos en el vigente P.G.O.U. para los diferentes ámbitos territoriales y calificaciones pormenorizadas y que la Adaptación no altera. Quedan reflejados en el cuadro de la presente NORMATIVA.

Artículo 5.4.6. Concepto de Aprovechamiento subjetivo.

1. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados edificables lucrativos homogenizados por los correspondientes coeficientes, a la que tendrá derecho el propietario de un suelo una vez cumplidos sus deberes urbanísticos.

2. Según la clase y categoría de suelo, el aprovechamiento subjetivo que le corresponde a cada propietario en función de cada metro de suelo aportado es el reflejado en el cuadro del artículo 5.3.2 de estas Normas.

Artículo 5.4.7. Concepto de Coeficientes de homogeneización.

1. Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del AR. Se fijan de acuerdo con el artículo 61 de la LOUA, teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello:

- a) Las condiciones de urbanización,
- b) Los valores del mercado local para cada uso y tipología de venta,
- c) La rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- d) La oferta que el PGOU pone en el mercado, etc.

2. Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, mayoritario o de referencia.

3. En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de cada una de las AR, se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- a) Datos del sector inmobiliario del municipio y del ámbito del AR considerando:
 - Los precios medios de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipologías edificatorias previstas o existentes en el AR.
 - El beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria.
- b) Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria con la inversión realizada y riesgo corrido.

4. Se le ha dado el valor 1 al beneficio que corresponda con la superficie edificable o uso característico (el de mayor participación superficial de techos) en el área de reparto. Los restantes coeficientes de homogeneización se obtienen por proporcionalidad con éste con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

5. En todos los usos se ha supuesto, a los efectos del cálculo del Aprovechamiento homogeneizado Lucrativo Total, que la dotación obligatoria de aparcamientos en el interior de la parcela se localiza en las plantas bajas, aplicándoles a su superficie estimada el coeficiente de homogeneización correspondiente a la tipología del uso que obliga a dicha dotación de aparcamiento.

6. Se establece, conforme a la ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo, un coeficiente de ponderación para el aprovechamiento destinado a uso residencial V.P.O. de 0,75 para compensación de los suelos donde se sitúen.

Artículo 5.4.8. Concepto de Coeficiente de localización.

1. Los coeficientes de localización son parámetros que ponderan de modo relativo el valor de posición de los terrenos de cada ámbito de referencia dentro de cada AR.

2. En la determinación de cada uno de los coeficientes de localización de cada AR se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- El uso global del ámbito de referencia.
- La inmediatez o no a áreas urbanas consolidadas.
- Las tendencias de puesta en mercado puestas de manifiesto en la gestión del suelo por el sector inmobiliario.

Artículo 5.4.9. Concepto de Aprovechamiento homogeneizado total o Aprovechamiento lucrativo homogeneizado total.

1. Es el producto del Aprovechamiento medio del área de reparto por la superficie bruta de propiedad privada del ámbito de referencia (Aprovechamiento total del AR). Ha de coincidir con la sumatoria de los aprovechamiento lucrativos de cada una de las parcelas, incluidos los correspondientes a equipamientos y dotaciones de carácter privado, que es el producto de las superficies edificables de cada uso de las parcelas lucrativas (excluidas las no lucrativas correspondientes a las parcelas públicas de equipamientos) del ámbito de referencia, por los correspondientes coeficientes de homogeneización de cada uso y tipología, y por el correspondiente coeficiente de localización, que se establecen en la ficha de cada AR (Aprovechamiento homogeneizado total).

2. Si el ámbito es un área de reparto se obtendrá el Aprovechamiento total del área de reparto, en un ámbito de suelo urbano no consolidado o un Sector se obtendrá el Aprovechamiento total del ámbito o Sector respectivamente.

3. Si se divide el Aprovechamiento total del área de reparto por la superficie de ésta (con los sistemas generales y locales adscritos incorporados) se obtendrá consecuentemente el Aprovechamiento medio del área de reparto.

4. El aprovechamiento de una dotación pública no constituye nunca aprovechamiento lucrativo.

5. El planeamiento de desarrollo determinará en cada caso el porcentaje de edificabilidad ($\geq 30\%$) destinado a V.P.O.

TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 6.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 6.1.1. Definición y delimitación.

1. Tiene condición de suelo urbano, el suelo incluido como tal en el Plan General al encontrarse ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación. Igualmente se incluyen como suelo urbano los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. El perímetro del suelo urbano se contiene para cada uno de los núcleos, en los planos de delimitación de suelo del Plan General.

Artículo 6.1.2. División del suelo urbano.

1. En función de su grado de consolidación. Todo el suelo urbano clasificado por el Plan General queda dividido en diferentes categorías, en función de su grado de consolidación por la edificación. Son las siguientes:

a) Suelo urbano consolidado cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate. Son áreas que quedan definidas por la delimitación de su perímetro con precisión en planos.

b) Suelo urbano no consolidado. Como áreas con planeamiento remitido, en las que se contiene de modo detallado con carácter indicativo la ordenación y los usos y tipologías pormenorizados, sobre ámbitos delimitados por el presente PGOU en Unidades de Planeamiento, y en los cuales es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Parciales o Estudios de Detalle, en función del grado de pormenorización que posean las determinaciones del Plan o el objetivo que se quiere conseguir con el planeamiento propuesto. Son las U.P. relacionadas por núcleos que se recogen en los anejos del presente PGOU y que quedan definidos por la delimitación de su perímetro con precisión en planos. En el caso de mantenimiento íntegro de la ordenación establecida en el Plan General (viario y más pormenorizados), no será necesario el planeamiento de desarrollo.

c) Suelo Urbano no consolidado, no incluido en unidades de Ejecución, son ámbitos de suelo que han resultado incluidas en Áreas de Suelo Urbanizable, y en situación de legalidad, mediante licencia de obras y actividad y sujetos al régimen establecido en el Artº55 de la LOUA.

2. En función de su inclusión en cada área de reparto. El suelo urbano considerado como no consolidado (ANCOR) se incluye en áreas de reparto en función a sus usos globales del suelo, características generales de ordenación, densidades medias u otros, que permitan mediante la ejecución del planeamiento, garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre todos los propietarios afectados por cada actuación urbanística, en el ámbito de dicho área de reparto, en proporción a sus aportaciones. El resto del suelo urbano no se incluye en áreas de reparto.

Artículo 6.1.3. Contenido.

1. En el suelo urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones. También en el suelo urbano están expresadas las alineaciones y la asignación a las zonas correspondientes, los usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbano.

2. En los planos del Plan General, se señalan y delimitan aquellas áreas de suelo urbano (U.P.) sujetas a ulterior desarrollo mediante la formulación de Planes Parciales o Estudios de Detalle, y que se localizan en la categoría de suelo urbano no consolidado. El desarrollo previsto para cada una de dichas áreas (U.P.) se recoge en las fichas anejas del presente Plan.

Artículo 6.1.4. Desarrollo del suelo urbano.

1. El suelo urbano consolidado no tiene planeamiento de desarrollo previo al acto de edificación. Se puede edificar, mediante la correspondiente licencia de obras, ajustada a las condiciones establecidas por el PGOU para cada categoría y zona.

2. El suelo urbano no consolidado, requiere las siguientes condiciones para su desarrollo:

El desarrollo urbanístico de las U.P. delimitadas en esta categoría de suelo urbano, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales o Estudios de Detalle previstos en las correspondientes fichas resumen de los ámbitos.

a) Los Planes Parciales deberán prever su ejecución mediante una unidad de ejecución que coincidirá con el ámbito de la U.P., salvo excepciones debidamente justificadas.

c) Los Planes Parciales o Estudios de Detalle cumplirán en las diferentes U.P. con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada una de ellas.

4. El Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, estará sujeto a las determinaciones del artículo 5.5.2 de la L.O.U.A.

Artículo 6.1.5. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. El ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, se llevará a cabo conforme al contenido del derecho de propiedad que se establece en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigna al ámbito en que se sitúe la finca. Los propietarios de terrenos quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la LOUA.

2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes derechos: a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico objetivo en cada caso, a edificar mediante la obtención de la correspondiente licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable y a la edificación, siempre que las obras se ajusten a la licencia concedida y a la ordenación urbanística.

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán adquirir el derecho a urbanizar mediante la aprobación del Plan Parcial o Estudio de Detalle en su caso, y el correspondiente Proyecto de Urbanización. El derecho al aprovechamiento urbanístico subjetivo, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en este Plan. Una vez adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico correspondiente, el derecho a edificar y a la edificación se adquiere en la misma forma indicada en el apartado 2 de este mismo artículo.

4. Los propietarios de Suelo Urbano No consolidado adquieren su derecho de aprovechamiento subjetivo con el cumplimiento de los requisitos establecido en el artículo 5.5.2 de la L.O.U.A.

Artículo 6.1.6. Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en las áreas de suelo urbano consolidado deberán completar la urbanización necesaria y en su caso, efectuar las cesiones pendientes de formalizar fijadas en los instrumentos de ordenación que los desarrollaron, para que los mismos alcancen la condición de solar.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano en las áreas de suelo urbano no consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

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

c) Costear y en su caso ejecutar, la urbanización en los plazos previstos de conformidad con la Ley del Suelo.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente, el aprovechamiento que supere el subjetivo por los titulares de las fincas referido al aprovechamiento medio del área de reparto donde se encuentre.

e) Reservar los suelos correspondientes al emplazamiento del 30% de edificabilidad correspondiente a VPO, estableciendo los plazos para su edificación conforme a la Ley 13/2.005

3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto .

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

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

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

Artículo 6.1.7. Edificación previa a la condición de solar.

1. A los efectos previstos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, se entenderá que corresponde urbanizar al particular interesado, todo el frente de fachada o fachadas de la parcela que se pretende construir, hasta el bordillo correspondiente a la acera de la fachada opuesta, así como todas las infraestructuras mínimas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. A estos efectos se consideran infraestructuras mínimas las siguientes:

- a) Acceso rodado hasta la parcela.
- b) Pavimento de calzada y aceras separadas, en su caso, por el correspondiente bordillo en todo el frente de la parcela.
- c) Abastecimiento de agua.
- d) Evacuación de residuales.
- e) Suministro de energía eléctrica.
- f) Alumbrado público.
- g) Canalizaciones de telefonía.

2. A los efectos previstos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión se entenderá lo siguiente:

a) Que es previsible, por el estado de realización de las obras de urbanización, que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar si han sido ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento las infraestructuras básicas correspondientes a toda la unidad de ejecución siguientes:

- Explanación.
- Encintado de bordillos y base del firme.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de alcantarillado y pluviales en su caso.
- Canalización de M.T. en su caso.
- Urbanización completa de las parcelas de cesión al Ayuntamiento, incluida jardinería de zonas verdes.

3. La fianza que habrá de prestarse, como garantía de ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizar en el momento del otorgamiento de la licencia de edificación en los supuestos de este artículo, será establecida por el ayuntamiento en cada caso de forma que permita la ejecución subsidiaria de las obras por la administración, si fuese preciso.

CAPÍTULO 6.2.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 6.2.1. Ámbito y características.

La categoría de Áreas de Suelo Urbano Consolidado en cada núcleo, se corresponde a parcelas edificables en áreas totalmente consolidadas por la edificación, y que siendo completamente de propiedad privada, no resultan afectadas por el Plan General por cesiones siquiera parciales de viario o dotaciones de espacios libres o equipamientos.

Artículo 6.2.2. Régimen urbanístico.

1. Sobre cada parcela, convertida en solar, incluida en esta categoría de suelo, su titular tendrá derecho a materializar, como aprovechamiento subjetivo, el resultado de aplicar sobre el suelo neto edificable según el Plan el aprovechamiento Objetivo fijado por el P.G.O.U., que la Adaptación no altera, incluidos en el cuadro correspondiente del Art.10.1.4. de la presente Normativa.

2. Dentro de esta clase de suelo se han distinguido los ámbitos pormenorizados resultado del desarrollo del planeamiento anteriormente vigente. Cuentan con ordenación específica (OE) a las que se remiten sus condiciones de aprovechamiento objetivo.

3. En todo caso, será de cuenta del propietario de la parcela la cesiones pendientes de formalizar y las urbanización del suelo necesario para que ésta alcance la categoría de solar.

CAPÍTULO 6.3.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 6.3.1. Ámbito y características.

1. La categoría de Áreas de suelo urbano no consolidado con Ordenación Remitida en cada núcleo se han determinado según los usos globales dominantes, en general, salvo excepciones, son dos: residencial y terciario. Existen generalmente pues, dos AR por núcleo. Podrán ser continuas o discontinuas, según lo sean los ámbitos de cada uso global.

2. Cada área de reparto de usos dominantes residencial o terciario está compuesta por la suma de todas las Areas del núcleo con ese uso dominante o mayoritario. Las areas de uso global residencial cuentan también de modo minoritario con usos terciarios, o viceversa, habiéndose incluido en el AR cuyo uso es dominante.

Artículo 6.3.2. Régimen urbanístico.

1. Para cada Área de Reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos por cada metro de suelo.

2. En general el ámbito de cada Unidad de Planeamiento de los Areas es discontinuo, compuesto por una superficie delimitada, y por otra superficie calculada en la ficha del AR que se añade fuera de la anterior, localizadas en el PGOU dentro de las zonas señaladas como D.C.S.U. (Dotaciones complementarias de suelo urbano) de cada núcleo, y cuya delimitación concreta constituirá una determinación a incluir en el Instrumento de Ordenación que desarrolle la U.P. de SUNC, o por no ser necesaria la Ordenación, deberá delimitarse la unidad de ejecución conforme al procedimiento previsto en estas Normas y en la LOUA.

En el caso de que existiesen terrenos destinados a D.C.S.U. colindantes con el Area, tendrá prioridad la delimitación de unidades de actuación que incluyan dichos terrenos como las D.C.S.U. Cuando sean colindantes a terrenos destinados a D.C.S.U., el promotor o promotores podrán delimitar libremente los terrenos, de dichas D.C.S.U. que se incluyen en la unidad de ejecución, siempre que los propietarios de estos terrenos sean a la vez promotores, en caso contrario, es decir cuando los propietarios de los terrenos no sean promotores de la unidad de ejecución, la delimitación se realizará incluyendo terrenos de las zonas de D.C.S.U. siguiendo la siguiente prioridad; DC-A-4, DC-A-3, DC-A-1, DC-A-2 y DC-A-5 para el núcleo de AUCME, DC-ND-1 y DC-ND-2 para el núcleo de Las Norias, DC-SA-2, DC-SA-1 y DC-SA-3 para el núcleo de San Agustín y DC-BA-2, DC-BA-1, DC-BA-3, DC-BA-4 y DC-BA-5 para el núcleo de Balerna. Además, de entre los terrenos de la zona determinada según la prioridad establecida en el apartado anterior, tendrán prioridad los colindantes a terrenos ya obtenidos por el Ayuntamiento que estén situados más próximos a las zonas edificables.

Las D.C.S.U. (Dotaciones complementarias de suelo urbano) de cada U.P. del suelo urbano no consolidado constituyen dotaciones locales de las mismas, habiendo determinado el PGOU, dado su reducido tamaño superficial y el elevado número de las distintas U.P. que se han delimitado, su concentración fuera del ámbito delimitado inicial de las U.P. de modo discontinuo, en las zonas del suelo urbano calificadas como D.C.S.U., y ello con objeto de no atomizar dichas dotaciones locales en pequeñas superficies dispersas.

Las U.P de reducida dimensión delimitadas con objetivos concretos para la obtención de suelo en coherencia con la ordenación general del suelo urbano, donde no es posible efectuar-diferenciadamente- la totalidad de las

cesiones, están justificadas conforme a lo establecido en el Art. 17.2 de la LOUA. Su relación se incluye en Artículo 6.3.3.

3. El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del AR, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del AR, entre la totalidad de superficies de las U.P. incluyendo en las mismas la parte de D.C.S.U. que forman parte discontinua de los mismos.

$$A_{TIPO} = \frac{SS_{TECHO} \times C_h \times C_l}{SS_{UE} + SS_{DCSU}} \quad \text{expresado en } m^2_{TECHO} / m^2_{SUELO}$$

C_h = coeficiente de homogeneización

C_l = coeficiente de localización

S_{UE} = superficie unidades de planeamiento

S_{DCSU} = superficie dotaciones complementarias en suelo urbano

4. En esta categoría de suelo el Aprovechamiento subjetivo de los propietarios, es el 90% del Aprovechamiento medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que establece de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10%, el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.

5. Los usos globales previstos por el PGOU para las U.P. (Residencial y Actividades Económicas) no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo. Mediante el empleo de los coeficientes de homogenización, las conversiones de techos de cada uso global contemplado para la U.P. o zona de la misma, solo podrán producirse dentro de las tipologías compatibles con su uso global correspondiente. Si el PGOU contempla uso global de Actividades Económicas en una U.P., no podrá convertirse parte o todo su techo a usos residenciales, y viceversa, si el PGOU contempla uso global Residencial, no podrá convertirse parte o todo su techo a usos de Actividades Económicas (en edificio exclusivo). En los casos de las U.P. con uso global mixto de Residencial y Actividades Económicas, se aplicará el concepto anterior a cada uno de sus techos parciales previstos en el PGOU, y además ha de respetarse la zonificación determinada en los planos de usos del suelo.

El 30% de la edificabilidad resultante de uso residencial estará destinada a Vivienda de Protección Oficial, debiendo los instrumentos de desarrollo determinar su situación.

6. Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Remitido cuyo planeamiento de desarrollo haya sido aprobado inicialmente, con anterioridad a la Aprobación Inicial del presente Plan General, continuarán tramitándose conforme a las determinaciones del Plan al que desarrollen sin perjuicio de la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2.005.

Artículo 6.3.3. Contenido de las fichas de condiciones de suelo urbano no consolidado.

En la categoría de suelo urbano no consolidado se establece una ficha reguladora para cada una de las U.P. que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones..

- Núcleo/ Identificación/ Localización.
- Clase de suelo/ Área de Reparto.
- Objetivos/ Determinaciones vinculantes.
- Condiciones de ordenación estructural/ Condiciones de ordenación pormenorizada..
- Ordenación/- Desarrollo y programación.

Artículo 6.3.4. Relación de Unidades de Ejecución que se justifican conforma al Art.17.2 de la LOUA.

Se señala en cada Unidad, el suelo de cesión, total: zona verde, equipamiento, DCSU y viario.(m2)

SUNC-2.EN	5.947	SUNC-3-S	5.485	SUNC-6-ND	15.045	SUNC-21-ND	3.771
SUNC-5.ES	4.109	SUNC-5-S	12.096	SUNC-7-ND	11.503	SUNC-22-ND	9.602

3ª MODIFICACION NORMATIVA P.G.O.U. DE EL EJIDO

SUNC-9.ES	7.346	SUNC-6-S	7.726	SUNC-8-ND	9.088	SUNC-25-ND	6.861
SUNC-10.ES	1.657	SUNC-7-S	5.619	SUNC-9-ND	10.404	SUNC-26-ND	10.791
SUNC-11.ES	2.908	SUNC-8-S	2.684	SUNC-10-ND	18.510	SUNC-27-ND	13.510
SUNC-12.ES	8.141	SUNC-1-BA	6.800	SUNC-11-ND	6.274	SUNC-28-ND	13.952
SUNC-14.ES	6.045	SUNC-3-BA	9.029	SUNC-12-ND	5.573	SUNC-29-ND	15.484
SUNC-15.ES	4.090	SUNC-4-BA	4.245	SUNC-13-ND	10.904	SUNC-30-ND	6.880
SUNC-16.ES	3.163	SUNC-5-BA	8.870	SUNC-14-ND	11.755	SUNC-31-ND	943
SUNC-13.SD	3.405	SUNC-1-LR	5.523	SUNC-15-ND	9.506	SUNC-32-ND	42.165
SUNC-14.SD	4.884	SUNC-2-LR	5.603	SUNC-16-ND	3.741	SUNC-33-ND	8.979
SUNC-18.SD	14.145	SUNC-2-ND	4.787	SUNC-17-ND	2.423	SUNC-6-MA	3.074
SUNC-1-AS-SD	33.993	SUNC-3-ND	8.632	SUNC-18-ND	6.754	SUNC-8-MA	8.348
SUNC--AS-SD	11.985	SUNC-4-ND	13.204	SUNC-15-ND	7.907	SUNC-11-MA	12.209
SUNC-1-S	19.445	SUNC-5-ND	11.948	SUNC-20-ND	7.511	SUNC-15-MA	1.733

SUNC-16-MA	1.286	SUNC-5-P	6.448	SUNC-7-SA	17.624	SUNC-1.T	621
SUNC-17-MA	1.732	SUNC-6-P	2.177	SUNC-8-SA	17.164	SUNC-2.T	5.563
SUNC-1-P	5.426	SUNC-7-P	3.948	SUNC-9-SA	20.467	SUNC-3-T	4.481
SUNC-2-P	2.605	SUNC-9-P	5.680	SUNC-10-SA	16.326	SUNC-4-T	3.831
SUNC-3-P	885	SUNC-1-SA	16.397	SUNC-11-SA	13.245	SUNC-5-T	3.461
SUNC-4-P	5.522	SUNC-2-SA	16.468	SUNC-12-SA	6.386	SUNC-11-SS	3.684

CAPÍTULO 6.4.- RÉGIMEN DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 6.4.1. Ámbito y características.

La categoría de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, está asignado a los ámbitos de Suelo No Urbanizable edificados, conforme a licencias otorgadas por el Ayuntamiento en dicha clase de Suelo y que han quedado incluidas dentro de las Áreas clasificadas como Suelo Urbanizable Ordenado en la Avenida de la Costa.

Artículo 6.4.2. Régimen urbanístico.

El Régimen del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución en el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; de acuerdo con lo establecido en el art. 55.2.A de la LOUA.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

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

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

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

TÍTULO VII.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 7.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 7.1.1. Definición y delimitación.

1. Se considera suelo urbanizable, el suelo que no tenga la clasificación de suelo urbano o de no urbanizable. Este suelo está destinado a ser soporte del crecimiento urbano previsible. Podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el presente Plan General.

2. El perímetro del suelo urbanizable se contiene, para cada uno de los núcleos, en los planos de clasificación de suelo del Plan General.

3. El perímetro del suelo urbanizable del PGOU ha sido dividido en sectores (unidades de planeamiento) para su desarrollo y se incluyen también en esta clase de suelo los sectores desarrollados urbanísticamente en el planeamiento general precedente, con objeto de que el PGOU reconozca los derechos urbanísticos consolidados mediante planeamiento de desarrollo de la normativa urbanística general anterior.

Artículo 7.1.2. División del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable clasificado queda dividido por sectores, en dos categorías según su grado de desarrollo:

- a) Suelo Urbanizable Sectorizado compuesto por todos los sectores propuestos por el PGOU (SUS), los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas y diferenciables de las demás. Son los Sectores de SUS de nuevo suelo a desarrollar como suelo urbanizable, que se recogen relacionadas por núcleos en los anejos del presente PGOU y que quedan definidos por la delimitación de su perímetro con precisión en planos. Algunos de estos sectores están ordenados directamente por el PGOU, o han obtenido la Aprobación definitiva con anterioridad la formalización del presente Documento-Compendio en cuyo caso no es necesaria la redacción de un Plan Parcial para su desarrollo ya que el Plan General incluye todas las determinaciones de carácter pormenorizado necesarias y las incluye en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

2. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado SUO para todo el Término Municipal se contienen en varias áreas de reparto.

3. Los criterios de delimitación de los sectores de SUS han sido los siguientes:

- a) Por completar áreas de expansión que enlazan con infraestructuras o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.
- b) Por incluir espacios de borde marginales, dejados vacantes en el desarrollo urbano anterior, que requieren su incorporación a la trama urbana.
- c) Por criterios de dimensiones necesarias para constituir un unidad que haga viable la cesión de dotaciones de equipamientos con los mínimos establecidos en la Ley.
- d) Por estimación de manifestaciones realizadas por los propietarios de terrenos durante el período de exposición pública del Avance del Plan General.

Artículo 7.1.3. Contenido del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable sectorizado (SUS) precisa para el desarrollo de la ordenación básica establecida en el Plan General, la aprobación de un Plan Parcial (esto no es necesario cuando el suelo esté ordenado por el PGOU), que se ajustará a dicha ordenación básica en la forma siguiente:

- a) Con carácter vinculante se señalan los Sistemas Generales y el viario que tiene carácter estructurante, cuyo trazado es inamovible para garantizar la ordenación general del territorio y la jerarquía de la trama urbana, y su dimensionado de anchura tiene el carácter de mínimo.
- b) Con carácter vinculante se señala la localización de ciertos espacios libres y equipamientos, cuya situación relativa, en relación con la totalidad del sector, habrá de mantenerse, aunque el viario complementario no estructurante que pudiera afectar a sus bordes se modifique respecto del trazado indicativo que señala el PGOU.
- c) Con carácter indicativo el resto de la ordenación general y los usos y tipologías de edificación globales.

d) Todo ello según se especifica en los planos de ordenación en el suelo urbanizable, y en las fichas urbanísticas que determinan los parámetros urbanísticos para su desarrollo.

2. El suelo urbanizable ordenado contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se divide, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones. También en esta categoría de suelo están expresadas las alineaciones, asignación a las zonas correspondientes, usos dotacionales y espacios libres según se especifica en los planos de ordenación de usos pormenorizados de suelo urbanizable, y en las fichas urbanísticas que recogen las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado.

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

4. Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa:

Artículo 7.1.5. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. El ejercicio del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado SUO, se materializará con sujeción al cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la LOUA y en el Plan General.

2. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS, una vez desarrollados los sectores que los delimitan, ejercerán las facultades relativas al uso del suelo y edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad, en función del aprovechamiento susceptible de apropiación (subjetivo) según en el área de reparto en que se encuentre. Sin perjuicio del debido cumplimiento de deberes y obligaciones, que la legislación de régimen del suelo y urbanística, y el presente Plan General establecen para el ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado SUS y ordenado tendrán derecho al 90% del aprovechamiento medio que asigna el Plan General, para el área de reparto en que se encuentre el sector.

Artículo 7.1.6. Deberes y cargas de los propietarios.

1. La transformación del suelo clasificado como urbanizable sectorizado SUS y ordenado SUO, conlleva para sus propietarios los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos estén incluidos. Se establece un ancho mínimo de 10 metros para los viales de nueva creación con tráfico rodado y peatonal conjunto en este tipo de suelo salvo en los casos que expresamente se justifique por sus características específicas.
- b) b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- c) Costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establece el Plan General. Los suelos urbanizables clasificados “ex novo” en la presente Revisión tienen fijado un canon de urbanización resultado de los

Convenios Urbanísticos formalizados, cuya cuantía y detalle figuran en el ANEXO del ESTUDIO ECÓNOMICO FINANCIERO.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector.

e) Determinar las parcelas destinadas a la edificación de viviendas de VPO en una cuantía mínima del 30% de la edificabilidad de uso residencial del sector estableciendo los plazos para su edificación conforme a la Ley 13/2.005.

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

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector conforme al proyecto aprobado.

Artículo 7.1.7. Condiciones que se requieren para edificar.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado SUS, podrán ser edificados cuando hayan adquirido tal derecho, por el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

2. Previamente a que la parcela haya adquirido la condición de solar, podrá ser edificada con las condiciones establecidas en el Artículo 41 del Reglamento de Gestión.

Artículo 7.1.8. Régimen especial de los sectores que incluyan terrenos correspondientes a zonas de servidumbre de protección sectorial.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable, por su situación física pueden quedar afectados a limitaciones impuestas por las siguientes servidumbres sectoriales:

a) Derivadas de la *legislación sobre Costas*, por tratarse de terrenos colindantes con la Zona Marítimo Terrestre.

b) Derivadas por la *legislación sobre Carreteras*, bien sean Provinciales, Autonómicas o Estatales.

c) Derivadas de la *legislación sobre Aguas*, en sectores que incluyan cauces de dominio público.

d) Derivadas de la *legislación Ambiental*, por estar sometidos a algún tipo de protección.

e) Derivadas de la Ley de Protección del Patrimonio.

2. El planeamiento de desarrollo del Plan General, para terrenos afectados por cualquiera de las citadas legislaciones, deberá cumplir con lo establecido en las mismas, requiriendo informe vinculante del órgano competente, como requisito para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

3. En la documentación gráfica del Plan están delimitados estos suelos que sin menoscabo de su aprovechamiento, tienen limitaciones de uso y edificación.

CAPÍTULO 7.2.- RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

Artículo 7.2.1. Ámbito y características.

1. La categoría de áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) se ha determinado incluyendo en algún área de reparto de las establecidas en este suelo todos los sectores del término municipal.

2. Dentro de cada área de reparto coexisten los usos globales residencial, terciario y turístico (entendiendo este último como que engloba distintos usos residenciales en determinados sectores costeros) homogeneizados con coeficientes correspondientes a los usos y tipologías y a su posición dentro del municipio.

Artículo 7.2.2. Régimen urbanístico.

1. Para cada área de reparto el Plan General determina el aprovechamiento medio expresado en metros cuadrados construidos, del uso y tipología características, por cada metro de suelo.

2. El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la sumatoria de las superficies de techos acumuladas de todas las parcelas del ámbito del área de reparto, multiplicadas por los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos para cada uso y tipología de edificación, y el coeficiente de localización de cada ámbito, que se señalan en la ficha del área de reparto, entre la totalidad de superficies de los sectores de SUS, e incluyendo en las mismas la parte de S.G. (Sistemas generales de comunicaciones y de espacios libres) al servicio de todo el término municipal, que se han adscrito o incluido a cada sector, y cuya superficie figura en la ficha de la correspondiente AR.

$$A_{TIPO} = \frac{SS_{TECHO} \times C_h \times C_l}{SS_{SUS} + SS_{SG}} \quad \text{expresado en } m^2_{TECHO} / m^2_{SUELO}$$

siendo,

C_h = coeficiente de homogeneización

C_l = coeficiente de localización

S_{SUS} = superficie sectores del área de reparto

S_{SG} = superficie sistemas generales asignado a los sectores

3. En el ámbito de los Sectores delimitados de SUS se han de localizar las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos conforme a las dotaciones mínimas que establece LOUA y el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Estando prevista su aportación a los S.G. (Sistemas Generales de Comunicaciones o Espacios Libres), que el PGOU establece para servicio de todo el término municipal, mediante la inclusión o adscripción de una superficie externa (fracción o superficie parcial de dichos S.G.) cuyo aprovechamiento correspondiente se materializa en las parcelas lucrativas del sector.

4. Todos los sectores del término municipal contribuyen, proporcionalmente a sus aprovechamientos homogeneizados resultantes, a la obtención completa de los S.G. que el PGOU ha calificado.

5. Dicha aportación de S.G. constituye una superficie calculada de manera que permita igualar el Aprovechamiento lucrativo homogeneizado total y el correspondiente, para todos y cada uno de los sectores de SUS del AR. No siendo pues una aportación uniforme según la superficie de suelo, o de techos de cada uno, sino función de sus aprovechamientos homogeneizados resultantes.

6. En esta categoría de suelo el Aprovechamiento subjetivo de los propietarios es el 90% del Aprovechamiento medio del área de reparto, aplicado sobre la superficie de propiedad privada y acumulada sobre la parte edificable que el planeamiento de desarrollo establezca, siguiendo las directrices de ordenación que determina de modo indicativo el PGOU. Constituyendo el restante 10% el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y concretado en parcelas netas urbanizadas.

7. Las distintas fracciones de S.G. consideradas en el PGOU, en orden a su forma de vinculación o asignación respecto de los sectores de SUS se distinguen en dos tipos:

a) S.G. incluidos, constituidos por aquellas fracciones de los mismos, en los que su delimitación y localización se encuentran colindantes al sector de SUS a que están vinculados o asignados, teniendo en consecuencia, continuidad física con el correspondiente sector delimitado. En la mayoría de los casos la totalidad de cada fracción se encuentra incluida en un sector. En este caso los terrenos de S.G. deberán incluirse en la unidad o unidades de ejecución que se delimiten para el desarrollo del sector.

b) S.G. adscritos, constituidos por aquellas otras fracciones de los mismos, que se encuentran dentro de amplias áreas de S.G., y que no tienen continuidad física con el correspondiente sector delimitado. En la mayoría de los casos constituyen partes de determinadas fracciones delimitadas en zonas discontinuas respecto al sector. La asignación de estos S.G. podrá constituir una determinación del Plan Parcial, mediante su inclusión en la unidad o unidades de ejecución que se establezcan para su desarrollo, o ser incorporados en la fase de gestión urbanística en el procedimiento para la delimitación de la unidad o unidades de ejecución. En ambos casos el promotor o promotores del Plan Parcial podrán delimitar libremente la fracción de terrenos del S.G. a incluir en la delimitación de la unidad o unidades de ejecución, si los propietarios de dicha fracción son a la vez promotores del Plan Parcial, en caso contrario, es decir cuando los propietarios de la fracción de terrenos del S.G. no sean promotores del Plan Parcial, la determinación de la fracción de terrenos del S.G. a incluir en la unidad o unidades de ejecución se ajustará a la siguiente regla de prioridad; Tendrán prioridad los terrenos colindantes a los ya obtenidos por el Ayuntamiento que estén situados más próximos a las zonas edificables. En el supuesto de que siguiendo este criterio resulten incluidos en la delimitación de la unidad o unidades de ejecución terrenos adquiridos por algún promotor o propietario de suelo para su inclusión en una unidad de ejecución determinada, se excluirán estos terrenos de la delimitación, previa demostración documental de sus derechos en la unidad de ejecución de que se trate, siendo sustituidos por otros determinados con los mismos criterios y se procederá a la ocupación directa de los terrenos excluidos de la delimitación a cambio del reconocimiento a su titular a integrarse en la unidad de ejecución en la que sea propietario.

C) El Ayuntamiento determinara la adscripción en cada caso al aceptar la iniciativa de planeamiento señalada en el Artº 32.1. de la LOUA

8. Los usos globales previstos por el PGOU para los Sectores (Residencial, Actividades Económicas y Residencial-Turístico) no podrán ser alterados por el planeamiento de desarrollo. Mediante el empleo de los coeficientes de homogeneización, las conversiones de techos de cada uso global contemplado para todo el sector o zona del mismo, sólo podrán producirse dentro de las tipologías compatibles con su uso global correspondiente. Si el PGOU contempla uso global de Actividades Económicas en un Sector, no podrá convertirse parte o todo su techo a usos residenciales o turísticos, y viceversa, si el PGOU contempla uso global Residencial o Residencial-Turístico, no podrá convertirse parte o todo su techo a usos de Actividades Económicas (en edificio exclusivo). En los casos de sectores con uso global mixto de Residencial y Actividades económicas, se aplicará el concepto anterior a cada uno de sus techos parciales previstos por el PGOU, y además ha de respetarse la zonificación determinada en los planos de usos del suelo.

El 30% de edificabilidad resultante de uso residencial estará destinada a Vivienda de Protección Oficial, debiendo los instrumentos de desarrollo determinar su situación y plazos de ejecución.

9. Los sectores de Suelo Urbano Sectorizado (S.U.S) cuyo planeamiento de desarrollo hay sido aprobado inicialmente con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, continuarán tramitándose conforme las determinaciones del Plan al que desarrollen, sin perjuicio de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2.005.

Artículo 7.2.3. Contenido de las fichas de condiciones del SUS.

En la clase de suelo urbanizable de SUS se establece una ficha reguladora para cada uno de los Sectores que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones.

- Clase de suelo.
- Núcleo.
- Identificación y localización
- Área de Reparto.
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones
- Condiciones de ordenación estructural.
- Condiciones de ordenación pormenorizada.
- Ordenación.
- Desarrollo y programación.

CAPÍTULO 7.3.- RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 7.3.1. Ámbito y características.

Dentro del Suelo Urbanizable, se establece la subclase de Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.).

Se incluye en esta clase de suelo los sectores de la Ensenada de San Miguel y la Avenida de la Costa que han sido clasificados como tal en la Revisión del Plan General. También se incorporan los sectores de suelo urbanizable sectorizado Aprobados Definitivamente con anterioridad a la formulación de presente Documento.

Para los suelos incorporados “ex novo” en la Revisión se han determinado dos Áreas de Reparto diferenciados de uso global característico RESIDENCIAL- TURÍSTICO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS respectivamente.

Artículo 7.3.2. Régimen urbanístico.

1. La aprobación de la Ordenación Detallada del Suelo Urbanizable Ordenado determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) 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 artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

e) El establecimiento de la Reserva de Suelo para Protección Oficial, correspondiente al 30%, como mínimo, de la edificabilidad de uso residencial

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, 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.

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

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55

Artículo 7.3.3. Contenido de las fichas del S.U.O.

En la clase de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) se establece una ficha reguladora para cada uno de los Sectores que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones.

- Clase de suelo.
- Núcleo.
- Identificación y localización
- Área de Reparto.
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones
- Condiciones de ordenación estructural.
- Condiciones de ordenación pormenorizada.
- Ordenación.
- Desarrollo y programación.

CAPÍTULO 7.4.- RÉGIMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 7.4.1. Ámbito y características.

Dentro del Suelo Urbanizable se establece la subclase de Suelo Urbanizable no Sectorizado que incluye los suelos situados en el borde norte del núcleo de San Agustín destinados a medio y largo plazo al crecimiento residencial del mismo. Son usos incompatibles en el desarrollo de este suelo, el USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS y el RESIDENCIAL TURÍSTICO.

Artículo 7.4.2. Régimen urbanístico.

Su aprobación como suelo urbanizable no consolidado determina:

- a) El derecho de formular el Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de estos suelos para su transformación. En su caso, la iniciativa de promover la transformación de los mismos para su adscripción como suelo urbanizable sectorizado u ordenado mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.
- b) La obligación de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar y mantener el suelo y las edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad , y ornato

Artículo 7.4.3. Contenido de las fichas del S.U.N.S

Para esta subclase de suelo en la ficha se establece:

- Condiciones de Ordenación Estructural (Art.10.1.A.e de la LOUA)
- Condiciones para la Ordenación Pormenorizada (Art.10.2.A.e de la LOUA)
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones
- Identificación y localización del Ámbito

TÍTULO VIII.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 8.1.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 8.1.1. Definición y delimitación.

1. Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General incluye como tal, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias a que se refiere el artículo 9 de la Ley 6/1.998 y 46 de la LOUA, y en concreto:

- a) Por estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Que el Plan General considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, ganadero o sus riquezas naturales.

2. La delimitación de suelo no urbanizable aparece grafiada en la ordenación estructural del PGOU y dentro de su delimitación se han diferenciado las distintas categorías en función de las circunstancias que motivan su protección o de la conveniencia de preservar los valores agrícolas o riquezas naturales.

Artículo 8.1.2. Categorías del suelo no urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable se han establecido las categorías siguientes:

- Suelo No Urbanizable de protección por legislación específica
 - Paraje Natural
 - Reserva Natural
 - Dominio Público Marítimo Terrestre
 - Dominio Público Carretera
 - Vías Pecuarias
 - Zonas de Interés Cultural (B.I.C.)
 - Suelos de riesgos naturales
 - Protección de cauces.
- Suelo No Urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.o Planeamiento Municipal.
 - Paisajes protegido y espacios de Interés ambiental y territorial
 - Zona de influencia del litoral.

- Lugares de Interés Comunitario L.I.C.
 - Zona de Influencia de núcleos
 - Zonas degradadas
- Suelo No Urbanizable de protección por su carácter natural o rural.
- De interés agrícola

Artículo 8.1.3. Régimen urbanístico.

La compatibilidad de usos y actividades permitidas en las diferentes categorías de suelo no urbanizable, quedan establecidas en la matriz de compatibilidad que se incluye en el presente Plan, siendo matizadas las limitaciones parciales de uso en algunas zonas, mediante informes sectoriales.

CAPÍTULO 8.2.- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 8.2.1. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demanda o necesidad de servicios urbanísticos propios de suelos urbanos tales como suministro de agua, saneamiento, alumbrado público o acceso viario público.

2. Se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, en el municipio de El Ejido cuando concurren alguna de las siguientes causas:

- a) Sea presumible la existencia de una parcelación urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8.2.3.
- b) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- c) Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, no respetando las distancias mínimas de separación a linderos.
- d) La alineación de edificaciones de cualquier tipo a lo largo de carreteras o caminos clasificados, a distancia inferior a 100 metros entre ellas. Se exceptúan del cumplimiento de esta distancia, los almacenes agrícolas regulados en el Artículo 8.3.11 y las actividades reguladas en los Artículos, 8.3.47, 8.3.50, 8.3.51, 8.3.52, 8.3.53, 8.3.54.
- e) La ubicación, en un área determinada, de edificaciones destinadas a vivienda en número superior a 2, cuando la distancia de éstas a un núcleo de población existente sea inferior a 500 metros.
- f) La construcción de cualquier edificación no permitida en la zona de que se trate.

Artículo 8.2.2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas tal y como se definen en estas Normas y solo podrán realizarse parcelaciones con fines agrícolas. Estas parcelaciones se ajustarán a lo establecido en la legislación agraria y en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, y en consecuencia no podrán autorizarse estas operaciones si generan parcelas inferiores a la mínima de cultivo.

3. De conformidad con la Ley 19/1995 de 4 de Julio sobre Modernización de Explotaciones Agrarias y la Resolución de 4 de Noviembre de 1.996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales por la que se determinan las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, la unidad mínima de cultivo que se fija es de: a) Secano: 3,00 Has

b) Regadío: 0,25 Has

Artículo 8.2.3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

1. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen aislada o simultáneamente alguna de las actuaciones siguientes:

- a) Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a la parcela mínima de cultivo.

Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas.

b) Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones en suelo no urbanizable, cuando entrañe riesgo de formación de núcleo de población o de agrupación de actividades no autorizables en este suelo.

2. No podrán autorizarse divisiones de parcelas que contengan edificaciones o instalaciones, si la parcela segregada o resto que contiene estas, no cumplen las condiciones que se definen en el presente Plan para poder autorizar la edificación o instalación existente.

Artículo 8.2.4. Actuaciones sobre terrenos forestales

Con independencia del régimen de usos permitido por este PGOU para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exijan autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, con arreglo a la ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 8.2.5. Prestación compensatoria

La prestación compensatoria tiene como objeto, conforme a la LOUA, grabar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de no urbanizable.

Están obligados al pago de una prestación compensatoria con ocasión del otorgamiento de licencia de obras por una cuantía del 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la maquinaria y equipos, las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos indicados en el párrafo anterior y expresamente los siguientes:

Las contenidas en la sección quinta y análogas

Los carteles publicitarios y las viviendas indicadas en la Sección Sexta.

Las instalaciones al servicio de las carreteras, áreas de servicio, estaciones de servicio contenidas en la Sección Séptima

CAPÍTULO 8.3.- CONDICIONES DE USO Y CONSTRUCCIÓN.

Sección Primera. Condiciones generales.

Artículo 8.3.1. Usos permitidos.

En cada categoría de suelo no urbanizable se determinan, en los artículos siguientes, los usos permitidos que en general son los correspondientes a las actividades de producción agrícola y a la defensa y mantenimiento del medio natural o de los valores que merecen protección.

Artículo 8.3.2. Usos característicos.

De todos los usos permitidos en una zona se define como característico aquel que alcanza mayor intensidad, entendida como el que ocupa mayor superficie de territorio en la zona de que se trate, y es el que se utiliza para denominarle.

Artículo 8.3.3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos, con carácter general, en suelo no urbanizable, sin perjuicio de mayores limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

- a) El uso de nuevas viviendas familiares que no estén vinculadas a explotaciones agrícolas y en general el uso residencial.
- b) Usos industriales, dotacionales, terciarios, comerciales y cualquier otro no ligado al medio rural, excepto los expresamente considerados de utilidad pública o interés social.
- c) Los vertidos de residuos especiales o peligrosos descritos en el Art. 8.3.58., excepto los vertidos de residuos agrícolas en las zonas autorizadas.
- d) Se considera que la cubierta impermeable de los invernaderos, así como cualquier construcción o instalación o relleno que impida el acceso del agua de lluvia al terreno y su filtración parcial en éste, supone una alteración de las condiciones naturales del terreno y por ello, en aplicación del artículo 45 de la Ley 29/1985 de Aguas de 2 de agosto y los concordantes del Reglamento del Dominio Público

Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1.986 de 11 de Abril, se establecen las siguientes limitaciones:

- Queda prohibida la evacuación sobre los predios inferiores, colindantes o caminos públicos, de los caudales de aguas pluviales o las de condensaciones procedentes de cualquier cubierta impermeable, hasta alcanzar el umbral de escorrentía natural que tendría el terreno sin la cubierta impermeable.
- Los predios inferiores y los caminos públicos están obligados a recibir los caudales de aguas pluviales procedentes de cualquier cubierta impermeable, a partir del umbral de escorrentía natural del terreno sin la cubierta impermeable, no pudiendo realizar obras ni instalar obstáculos que impidan esta servidumbre.
- Como consecuencia de lo anterior todas las construcciones o instalaciones agrarias con cubierta impermeable, están obligadas a disponer en el interior de la parcela un depósito con capacidad para almacenar el agua de lluvia o de condensación procedentes de las cubiertas impermeables, hasta el umbral de escorrentía natural del terreno sin cubierta impermeable, establecido en 35 lts/m². Estarán exentos de esta obligación las parcelas que puedan evacuar directamente a cauces públicos con salida al mar y aquellas que incluyan la filtración en el terreno, mediante sondeos u otros sistemas, de forma que quede garantizada la misma capacidad de evacuación de agua de lluvia que la del umbral de escorrentía. Todas las instalaciones destinadas a almacenar o evacuar las aguas de lluvia, deberán disponer de las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos accidentales.
- Quedan prohibidos los rellenos, muros o cualquier otro obstáculo en los predios inferiores que impidan la evacuación o produzcan acumulación de las aguas de escorrentía natural de los predios superiores
- El Ayuntamiento de El Ejido, de oficio o a instancia de los particulares interesados podrá promover obras de infraestructura para la evacuación de las aguas pluviales que no puedan ser almacenadas en las parcelas.

Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Siempre que lo permitan las condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable, podrán autorizarse las construcciones siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar o alojamientos vinculados a explotaciones agrícolas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m² para vivienda y otros 150 m² para almacén anejo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1990. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauces y Z.M.T., o servidumbre de dominio público actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia a linderos podrá reducirse a 4,00 metros.

- e) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauces y Z.M.T. y que fueran construidos en su día conforme a licencia municipal.
- f) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no superen el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

Artículo 8.3.5. Condiciones estéticas y ambientales.

Con independencia de la normativa sectorial que sea de aplicación en cada caso, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales:

- a) En los lugares de paisaje abierto o natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos singulares, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de carreteras y caminos de carácter turístico o pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- b) No se permitirá en el suelo no urbanizable, la construcción de edificios de carácter y tipología urbana. Las construcciones utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social podrán adoptar la tipología edificatoria más adecuada a sus fines.
- c) Con objeto de reducir el impacto visual en el suelo no urbanizable, toda obra de edificación deberá incluir en su parcela la suficiente plantación de arbolado formando masas, hileras cortavientos paralelas al vallado, etc. Cuando en las parcelas colindantes existan invernaderos junto a la linde, no se harán plantaciones de arbolado de características tales que puedan perjudicar a la zona invernada, bien por la influencia de sus raíces o por la sombra que produzcan. En cualquier caso la línea de arbolado se situará a una distancia mínima de 6 mts medidos en horizontal desde el tronco hasta el lindero en el que existan invernaderos.
- d) El color a utilizar en zonas exteriores de edificios serán claros, preferiblemente blancos u ocre.
- e) Se procurará aplicar las condiciones bioclimáticas de forma correcta, teniendo en cuenta la orientación, con utilización de elementos pasivos tales como parasoles, procurando regular las condiciones ambientales con elementos vegetales.

Sección Segunda. Condiciones particulares de los usos de producción agraria.

Artículo 8.3.6. Usos de producción agraria.

Se consideran usos de producción agraria los siguientes:

- a) Eriales o pastos.
- b) Cultivos de secano.
- c) Cultivos en regadío de hortalizas al aire libre.
- d) Cultivos en regadío de frutales al aire libre.
- e) Cultivos en regadío de hortalizas bajo malla.
- f) Cultivos en regadío de ornamentales y flor bajo malla.
- g) Cultivos en regadío de frutales bajo malla.
- h) Cultivos intensivos en regadío de hortalizas bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.
- i) Cultivos intensivos en regadío de ornamental y flor bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.
- j) Cultivos intensivos en regadío de frutales bajo plástico, cristal u otro material de cubierta.
- k) Producción de semillas germinadas y/o plántulas.

Artículo 8.3.7. Derechos y deberes relacionados con los usos de producción agraria.

1. Se considera derecho del propietario del suelo no urbanizable el ejercicio de los usos indicados en el artículo anterior, salvo las limitaciones que se establezcan en el presente Plan en función de las categorías de suelo establecidas.

2. Se considera igualmente un derecho del propietario del suelo no urbanizable el de construcción de las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación productiva entendiendo que este derecho incluye el vallado, la roturación y nivelación de las parcelas, la instalación de parrales o mallas, la construcción de

invernaderos, las instalaciones de riego (balsa, red de riego y sus instalaciones de bombeo, fertilización, automatización), instalaciones de control de clima y almacén agrícola, las cuales deberán ajustarse a sus normas particulares previstas en el presente Plan. En cualquier caso la superficie máxima a ocupar con todas las construcciones e instalaciones autorizables, no será superior al 5% de la superficie de la parcela.

3. Con objeto de favorecer el mejor uso y aprovechamiento agrícola de los terrenos y de los recursos naturales, toda explotación productiva está obligada a aprovechar los recursos naturales y reducir los impactos que su actividad pueda producir sobre las restantes explotaciones, las infraestructuras existentes y sobre el medio natural, por lo que se establecen los siguientes deberes a los titulares de explotaciones agrarias:

- a) Toda la actividad productiva y las operaciones complementarias de ésta que deban efectuarse en la parcela donde se desarrolla la actividad, deberá realizarse en el interior de la misma, sin que puedan utilizarse terrenos de uso y dominio público para tales operaciones. En base a lo anterior deberá quedar libre de cualquier tipo de ocupación una superficie equivalente al 10% de la superficie de la parcela.
- b) Todos los residuos procedentes de la actividad de producción agrícola, deberán ser almacenados, depositados o eliminados en la forma que se establece en la Ordenanza Municipal Reguladora correspondiente, debiendo reservarse en el interior de la parcela una superficie no inferior al 1% para el acopio temporal de dichos residuos, pudiendo incluirse dentro del porcentaje del 10% libre de ocupación.
- c) Podrá admitirse un porcentaje libre de ocupación inferior al establecido, mediante un Proyecto Técnico en el que se justifiquen debidamente las reservas de espacio necesarias para realizar todas las operaciones de explotación en el interior de la parcela.

Sección Tercera. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria en la finca.

Artículo 8.3.8. Vallados de parcelas rústicas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Los vallados o cercas que se sitúen en los linderos con otras propiedades o caminos públicos deberán ser translúcidos y permeables, pudiendo ser opaca la base o zócalo de la valla hasta una altura máxima de 0,80 mt sobre la rasante natural del terreno.

3. Los vallados alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

4. Podrán condicionarse las licencias de vallado de parcelas, e incluso denegarse tales licencias, si el vallado propuesto supone un deterioro de las condiciones de las categorías de suelo no urbanizable siguiente:

- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural

Artículo 8.3.9. Parrales o instalaciones de mallas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una autorización cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Los anclajes y soportes de las instalaciones de este tipo alineadas con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

3. Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4. La ocupación máxima permitida con instalaciones de parral o malla será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5. Se considera incompatible esta actividad con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos , en los primeros 50 mts a partir de la delimitación de suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural

Artículo 8.3.10. Invernaderos.

Se regulan en este artículo las instalaciones para la producción agraria bajo plástico y las de germinación de semillas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará previa obtención de licencia urbanística, en las condiciones establecidas en el Art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones de este Plan.

Quedaran excluidas de necesidad de obtención de licencia aquellas operaciones que sean de mero mantenimiento y de poca entidad constructiva, en las condiciones que se concrete en la Ordenanza Municipal sobre instalación de invernaderos.

2. Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muretes perimetrales cuya altura no sea superior a 0,50 mts sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural y la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas) y los elementos de evacuación de pluviales.

3. Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4. La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5. Los linderos deberán quedar accesibles para las operaciones de limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo 1,50 m del lindero común con otras parcelas, salvo acuerdo expreso entre colindantes, que se acompañará a la solicitud de licencia, en la forma siguiente:

- Se acredite mediante documento público.
- Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

6. Los invernaderos alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

7. Se definen como labores de reparación y conservación en invernaderos preexistentes, todas aquellas que no afecten ni a la nivelación del terreno, ni a los muretes perimetrales, ni a la geometría del contorno del mismo.

8. Las instalaciones de invernaderos no podrán situarse a menos de 3,00 mts de distancia de las viviendas existentes.

9. De conformidad con las normas sobre evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, las instalaciones de los invernaderos incluirán las instalaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia y de condensación de la cubierta hasta el depósito de recogida u otros dispositivos de evacuación previstos en el articulado de la normativa. No serán necesarias estas instalaciones en los casos de invernaderos planos y plástico perforado que absorba el agua de la cubierta sobre el propio terreno.

10. Se considera incompatible esta actividad con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos de población;

- *En los primeros 100 mts paralelos a la zona clasificada como suelo urbano, urbano no consolidado, o urbanizable con urbanización ejecutada.*

- *Cuando el suelo urbanizable colindante no disponga aún de urbanización ejecutada, podrá autorizarse en la franja de 100 mts paralela a la línea de delimitación del suelo urbanizable, invernaderos para usos agrícolas. Los invernaderos deberán separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación del suelo clasificado.*

- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural

Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

1. Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.

2. La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 3% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.

3. Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 mts sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 mts.

4. Se consideran incompatibles los almacenes agrícolas con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Influencia de núcleos si su superficie es superior a 250 m² o 500 m² en el caso de estructuras desmontables.
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial

5. Se establece un retranqueo a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 mts. No obstante podrá autorizarse la construcción de almacenes pareados, sin separación al lindero común, siempre que se solicite conjuntamente la licencia de obras de ambas construcciones o el promotor del almacén cuente con autorización expresa del colindante, para adosarse con la edificación al lindero común.

6. Los almacenes alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. Cuando un almacén se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 mts antes del cruce, una longitud de 20 mts de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se medirán sobre el eje de los caminos.

7. Los almacenes agrícolas de superficie construida igual o inferior a 20,00 m², se consideran obra menor a efectos de condiciones necesarias para la obtención de licencia de obras.

8. Con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de la licencia de obra para los almacenes de superficie construida no superior a 60,00 m², el Ayuntamiento podrá suscribir Convenios con Colegios Profesionales que regulen el acceso a los Proyectos de Obra y a la Dirección Técnica necesaria para dicha licencia.

9. Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enfoscado y encalado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocre.

10. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m².

Artículo 8.3.12. Balsas e instalaciones de riego y recirculación.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Además de la balsa necesaria para la producción agraria, deberá incluirse en toda finca con cultivos bajo cubierta impermeable, los dispositivos de evacuación de las aguas pluviales que se determinan en estas Normas, en el caso que el sistema empleado sea el de depósito, éste será preferentemente excavado en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua embalsada.

3. Cuando el perímetro de las balsas sobresalga de la rasante natural del terreno, deberá guardar los mismos retranqueos a caminos y linderos que los almacenes agrícolas. En cualquier caso el retranqueo de las balsas a los caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

4. Las balsas deberán quedar protegidas del acceso accidental a las mismas, mediante vallados, otras instalaciones y por su propio diseño estructural.

5. Se considera incompatibles las balsas de riego con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Influencia de núcleos, a menos de 25 mts del límite de suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre

Artículo 8.3.13. Instalaciones de tipificación de la producción agraria.

1. Se entiende por instalaciones de tipificación de la producción agraria, las necesarias para realizar una clasificación previa de los productos agrarios por tamaños, categorías o cualquier otra característica diferenciadora que sea susceptible de aprecio comercial.

2. Las construcciones que alberguen estas instalaciones se consideran incluidas en los porcentajes correspondientes a los almacenes agrícolas, y cumplirán las normas previstas para éstos.

Artículo 8.3.14. Otras instalaciones al servicio de la producción agraria.

1. Las instalaciones de calefacción, iluminación, energía eléctrica, telefonía, aseo personal y cualquier otra al servicio de la producción agraria, requerirán para su autorización copia de los boletines expedidos por el instalador validados por el organismo autónomo competente.

2. Todas las instalaciones que sobresalgan de la rasante deberán situarse a la distancia de linderos o caminos indicada para los almacenes agrícolas, excepto los Centros de Transformación que podrán situarse en la línea de vallado establecida para cada carretera o camino.

Sección Cuarta. Condiciones particulares de aplicación a las construcciones necesarias para la producción agraria fuera de la finca.

Artículo 8.3.15. Embalses y depósitos de agua para riego.

1. Se consideran incluidos en este artículo los embalses y depósitos de agua para la regulación y abastecimiento de una red de riego pública o privada de la que se deriven las tomas o acometidas de los regantes particulares.

2. Para su autorización se requiere la presentación de un Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se justifiquen las siguientes condiciones:

- a) Capacidad de embalse en función de la superficie regable a la que sirven.
- b) Evacuación de derrames accidentales a cauces públicos u otro sistema que garantice que dichos derrames no producirán daños a terceros ni a caminos públicos.
- c) Separación de la construcción sobre rasante a linderos privados una distancia superior a la altura del depósito y no menor de 2 mts. Las construcciones bajo rasante podrán situarse a 2 mts de los linderos. Respecto de caminos públicos la separación será como mínimo la establecida para las balsas privadas.

3. Esta actividad es incompatible con las siguientes categorías de suelo:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Influencia de núcleos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre

Artículo 8.3.16. Redes de riego.

1. Se consideran incluidas en este artículo las conducciones de riego y sus instalaciones que discurren por caminos públicos o clasificados en la red viaria municipal y cuya finalidad es la de distribuir el agua de riego a más de una propiedad diferente.

2. Las redes de riego que discurran por caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, estarán sujetas a licencia en base a un Proyecto Técnico, visado por el Colegio Profesional correspondiente que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las conducciones deberán situarse adosadas a una de las márgenes del camino y enterradas, a una profundidad mayor de 1,50 mts medida desde la rasante del camino a la generatriz superior de la conducción.
- b) La tapa de las arquetas y demás elementos registrables, deberán realizarse coincidiendo con la rasante del camino, de forma que no suponga obstáculo para la circulación. Si el camino no estuviere pavimentado, deberá pavimentarse la totalidad del ancho del camino en una longitud de 10 mts antes y después del elemento registrable para evitar que las posibles erosiones del camino, dejen al descubierto el elemento de que se trate y pueda ser causa de accidentes.

3. El titular de la conducción será responsable de los daños que las averías de la conducción puedan ocasionar a los caminos por los que discurre. Esta condición se hará constar en la autorización que se otorgue.

Artículo 8.3.17. Centros de Transformación y redes de energía eléctrica.

1. Se incluyen en este artículo las instalaciones de Centros de Transformación de Energía Eléctrica y las redes de Media Tensión y distribución en Baja Tensión, para servicio de las fincas agrícolas.

2. Las redes aéreas que discurran paralelamente a caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, estarán sujetas a autorización en base a un Proyecto Técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente que tendrá en cuenta el carácter público de dichos caminos, a efectos de limitaciones de distancias y alturas de cruzamiento conforme a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico correspondiente. No se autorizarán tendidos subterráneos bajo los caminos considerados públicos en este apartado.

3. Las construcciones que alberguen los Centros de Transformación, deberán cumplir los retranqueos a caminos públicos establecidos para las vallas en el artículo 8.4.4 y a linderos privados guardarán los retranqueos establecidos para los almacenes agrícolas en el artículo 8.3.11.

Artículo 8.3.18. Redes de Telefonía.

1. Se incluyen en este artículo las redes de telefonía al servicio de las fincas agrícolas.
2. Los tendidos aéreos de la red de telefonía deberán situarse a una distancia de los caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, igual o mayor que la prevista para los vallados para cada categoría de camino.
3. No se autorizarán tendidos subterráneos bajo los caminos considerados públicos.

Sección Quinta. Condiciones particulares de aplicación a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Artículo 8.3.19. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se consideran edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, los equipamientos colectivos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento y comercialización de productos peligrosos de cualquier naturaleza, las plantas de tratamiento de áridos, de fabricación de hormigones y de aglomerado, los almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, los centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, los centros e instalaciones docentes y de formación agrícola, la acampada turística, las actividades de ocio, recreativas o deportivas y las plantas de reciclado de residuos de la agricultura.

Artículo 8.3.20. Procedimiento de autorización.

Previamente a su tramitación específica en función de la actividad de que se trate, deberá aprobarse, conforme a lo establecido en el artículo 52.1.B de la LOUA, el correspondiente Proyecto de Actuación según el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 del mismo Texto legal. El procedimiento para la aprobación de un Proyecto de Actuación es el siguiente.

- Solicitud del interesado acompañado del Proyecto de Actuación.
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no de los requisitos establecidos en la LOUA y en el PGOU.
- Admitido a trámite, se someterá a información pública por un período de 20 días.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá ser emitido en el plazo máximo de treinta días.
- Resolución del Ayuntamiento Pleno aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución

El Proyecto de Actuación contendrá la documentación señalada en el apartado 5 del artículo 42 de la LOUA.

Artículo 8.3.21. Condiciones generales de edificación.

1. Como norma general se establece que la implantación de edificaciones de utilidad pública e interés social, no debe dar lugar a la concentración de varias en un área determinada que propicie la aparición de un núcleo de edificaciones. A estos efectos se limita la distancia entre edificaciones a 100 mts, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes, a excepción de lo indicado en el Art. 8.3.24.

No será de aplicación esta distancia, pudiendo reducirse hasta los 50 m, cuando la edificación esté retranqueada un mínimo de 2 veces la distancia exigible al camino o carretera en función de su categoría y siempre que la superficie construida de la edificación no supere los 150 m².

2. Las condiciones de edificación, teniendo en cuenta la gran variedad de actividades incluidas en esta sección, se regulan en las condiciones específicas de cada una de ellas.

3. Dentro de la parcela mínima exigible en cada una de las actividades, se establecerá la zona de actuación de las mismas.

Artículo 8.3.22. Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

1. Se consideran incluidos en este artículo el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inocuos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

2. La autorización de estas actividades estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social, en el Artículo 8.3.20.

3. Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

a) Parcela mínima: 2.500 m².

b) Ocupación máxima de parcela: 50%

c) Altura máxima: 7 mts y 1 planta.

d) Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante se establecen 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

e) Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones, de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

f) Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Influencia de núcleos ,
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Áreas con riesgo de inundación.
- Influencia de cauces públicos.

g) Deberán tener acceso directo desde carreteras de rango igual o superior a los caminos rurales de primer orden, o camino de segundo orden asfaltado, con objeto de no interferir en las actividades productivas.

h) De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia, previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.23. Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.

1. Se considera incluido en este artículo las actividades de almacenamiento, manipulación y comercialización de forma conjunta o aislada, de abonos orgánicos de origen animal, ya sea en edificios o al aire libre.

2. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta al procedimiento establecido para las edificaciones de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20, y las condiciones de la edificación serán las determinadas para los edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

3. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre, estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 5.000 m², debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 15 mts.

- b) El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de arbolado conforme a las condiciones generales establecidas en este Plan.
- c) La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 mts y de 250 mts a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.
- d) Deberá tener acceso desde caminos de 2º o 3º orden, no siendo de aplicación el artículo 8.4.4.7 del presente documento.

4. El ejercicio de esta actividad es incompatible con las siguientes categorías de suelo:

- Paisajes protegidos
- Zona de interés cultural , según su grado de protección.
- Interés ambiental y territorial
- Influencia de núcleos.
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera

Artículo 8.3.24. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.

a) Se regulan en este artículo las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

b) La autorización de estas actividades estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20.

c) Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación máxima de parcela: 45%
- Altura máxima: 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 2 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m2, podrá reducirse a 5,00 mts y como mínimo 2.0 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta.
- Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- Se podrán autorizar casetas de control menores de 10 m2 con las mismas condiciones que los transformadores según el artículo 8.3.17.3 del presente documento.
- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo a la categoría de camino de que se trate.
- Zona verde mínima: No será inferior al 15% de la superficie de la parcela, podrá situarse en los retranqueos perimetrales y se destinará forzosamente a arbolado y jardinería.
- Zona de maniobra y espera de vehículos: No será inferior al 40% de la superficie de la parcela y se destinará a las operaciones de carga, descarga y espera.
- Situación: En carreteras o caminos rurales de primer orden pavimentados o que su pavimentación se haya previsto en un Plan Especial. También se podrá ubicar en parcelas con fachada a caminos de segundo orden. En este caso será por cuenta del titular de la actividad la adaptación del camino a la Ley de Carreteras, al Reglamento General de Carreteras, y Norma 3.1-I.C. Trazados, debiendo pavimentarlo, corregir su trazado, señalización, etc. en el tramo previsto de circulación de vehículos pesados.

Cuando se trate de actividades de manipulación y comercialización que no superen la superficie construida de 2.250 m², podrán aplicarse las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación máxima de parcela: 45%
- Altura máxima: 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.
- Separación a linderos. Para las construcciones por encima de la rasante, 1 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m², podrá reducirse a 5,00 mts y como mínimo 2.0 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta..

Distancia mínima a otras edificaciones: se limita la distancia entre edificaciones a 50 mts, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes

d) Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Influencia de núcleos
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.
- Áreas con riesgo de inundación.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el presente Plan.

e) Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios, vivienda para guarda y restauración al servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

f) De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

g) A los centros de manipulación y comercialización existentes en el momento de la aprobación de este Plan que se encuentren en trámite, pero que aun no cuenten con licencia municipal de obras, no le serán de aplicación las condiciones de retranqueos y distancias establecidas en este Plan para estos centros, tampoco las condiciones de la zona de influencia de núcleos y las de áreas de riesgo de inundación, para la obtención de la licencia.

Podrán realizarse ampliaciones en las que sí se tendrán en cuenta las condiciones de retranqueos en este artículo, sin sobrepasar el 45% de ocupación y mantengan la misma actividad.

Artículo 8.3.25. Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.

1. Se incluyen en este artículo las condiciones a que se someterán las actividades de almacenamiento y la comercialización de productos inflamables, gases o líquidos para uso doméstico o agrícola en instalaciones al aire libre o edificaciones. Se excluye de esta actividad la comercialización de combustibles líquidos que tiene su propia regulación.

2. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20, y las condiciones de edificación serán las determinadas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

3. La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre estará sujeta al mismo procedimiento indicado en el punto 2 y a las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 2.500 m², debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 10 mts.
- b) El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

4. El emplazamiento de estas actividades cumplirán con la legislación sectorial que le sea de aplicación. Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de cauces públicos.
- Areas con riesgo de inundación
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Zona de interés cultural
- Dominio Público Carretera

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el presente Plan.

De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.26. Almacenamiento de productos explosivos.

1. Se regulan en este artículo las condiciones a que se someterán la actividad de almacenamiento y comercialización de productos explosivos y material de pirotecnia.

2. La autorización de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

3. Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad deberá situarse a una distancia superior a 2 Km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable y a una distancia superior a 500 mts de viviendas o centros de trabajo. Se considera incompatible con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos.
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Influencia de cauces públicos.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

4. Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

5. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.27. Almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos.

1. Se regulan en este Artículo la actividad de almacenamiento y comercialización de productos muy tóxicos, cualquiera que sea el uso a que sean destinados.

2. La autorización de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

3. Además de las limitaciones de emplazamiento establecidas en su propia reglamentación, esta actividad no podrá ejercerse a menos de 2 Km de cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable y se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de cauces públicos.
- Áreas con riesgo de inundación.
- Zona de interés cultural , según su grado de protección.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el Plan.

4. En el caso de que los productos que se almacenen estén destinados a usos agrícolas, podrá ejercerse esta actividad en la misma parcela junto con la de comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

5. Las condiciones de la edificación serán las determinadas en su reglamentación específica y como mínimo las establecidas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

6. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de agua.

Artículo 8.3.28. Plantas de tratamientos de áridos.

1. Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra.

2. La actividad de tratamiento de áridos y Residuos de Construcción y Demolición, puede desarrollarse en la cantera donde se extraen las tierras, arenas o piedra, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad extractiva y serán autorizadas conjuntamente con aquella.

3. Si la planta de tratamiento de áridos, no está situada en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de lo que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la cantera o canteras que proporcionan el material y del destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.
- c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 500 mts.

5. Se consideran incompatibles las instalaciones de tratamiento de áridos con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Zona de interés cultural

6. La autorización de instalaciones de tratamiento de áridos en los suelos de interés agrícola y en las cubetas endorreicas, queda sometida a las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.
- b) Sólo podrán autorizarse las plantas cuyas instalaciones potencialmente productoras de polvo tales como, machaqueo, molienda, clasificación y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 250.00 mts de cualquiera de las actividades indicadas en el apartado c) del punto 4 de este artículo.
- c) Las aguas procedentes del lavado de áridos no podrán evacuarse a cauces públicos salvo que estos tengan salida al mar.
- d) Sólo se permite su implantación en carreteras de 3º nivel y caminos rurales de 1º y 2º nivel.

7. El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

- a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.
- b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

8. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² (para esta actividad exclusivamente).
- Ocupación máxima de parcela: 5% incluidas las correspondientes a la actividad extractiva si se ejerce en la misma parcela.
- Altura máxima: 7 mts y 1 planta.
- Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

Artículo 8.3.29. Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.

1. Es de aplicación lo previsto en el presente artículo a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

2. La actividad de fabricación de aglomerados asfálticos, hormigón y derivados de éste, puede desarrollarse conjuntamente con la planta de tratamiento de áridos o en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad principal y será autorizada conjuntamente con ésta.

3. Si en el emplazamiento propuesto sólo se pretende ejercer la actividad de fabricación de aglomerados y derivados, su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de la que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la planta de tratamiento de áridos que proporciona éstos y al destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la planta de tratamiento de áridos a la de fabricación de aglomerado y desde ésta al destino final, e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.
- c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 250 mts.

5. Se consideran incompatibles las plantas de fabricación de aglomerados y derivados con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Zona de interés cultural

6. La autorización de plantas de fabricación de aglomerados y derivados en los suelos de interés agrícola y en las Áreas con riesgo de inundación, cubetas endorreicas, queda sometida a las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.
- b) Sólo podrán autorizarse las instalaciones en las que los elementos potencialmente productores de polvo tales como silos de cemento y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 100.00 mts de cualquiera de las actividades indicadas en el apartado c) del punto 4 de este artículo.

c) Deberán disponer de los elementos de recogida de aguas necesario para evitar la salida al exterior de la parcela de las aguas empleadas en los procesos de fabricación.

d) Sólo se permitirá su implantación en carretera de tercer nivel y caminos rurales de 1º y 2º nivel.

7. El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.

b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

8. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² para esta actividad exclusiva, si realiza más de una actividad la parcela mínima será la suma de las parcelas mínimas correspondientes a cada actividad.

- Ocupación máxima de parcela: 10% para la actividad de fabricación de aglomerados que podrá aumentarse hasta el 15% si se incluye fabricación de derivados del hormigón. Cuando se realicen otras actividades la ocupación máxima será media de las ocupaciones máximas ponderadas respecto de las parcelas mínimas correspondientes.

- Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.

- Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

Artículo 8.3.30. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

1. Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes:

a) Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola.

b) Chatarrerías y depósito y desguace de vehículos.

c) Parques de maquinaria de movimiento de tierras, así como los aparcamientos y parking de vehículos y elementos de transporte a larga distancia siempre que estén destinados a albergar vehículos propios.

Se podrán autorizar también en base a este artículo otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

2. Estas actividades se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Influencia de los núcleos de población, en los primeros 50 mts. a partir de la delimitación de suelo urbano y urbanizable. La superficie construida no podrá ser superior a 500 m², dentro de la franja de influencia a núcleos.

- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural

- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Zona de interés cultural según su grado de protección.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:

- a) Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden, y en caminos de segundo orden asfaltados. El ancho mínimo de calzada será de 6,00 metros, debiendo disponer de sus arcones correspondientes.
- b) La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro y con una plantación de arbolado de forma que se cumplan las condiciones generales establecidas para éstas.

5. Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:

- Parcela mínima para la actividad: 5.000 m². En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 7.500 m².
- Ocupación máxima de la edificación: 15% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 7 mts y dos plantas.
- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal, reduciéndose a 5 mts para las construcciones secundarias que no superen 30 m² de superficie construida.
- Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- Las actividades de chatarrería, y depósito y desguace de vehículos, que se sitúen en carreteras o caminos agrícolas de primer orden adoptarán medidas extraordinarias para evitar el impacto visual.

6. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.

1. Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2. En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.

4. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

5. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m² que podrá ser ocupada en la siguiente forma:
 - Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 70%.
 - Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.
 - Edificios: 15%.
- b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para la producción agraria serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.
- c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.
 - Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
 - Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
 - De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.32. Centros e instalaciones Docentes de Formación Agrícola.

1. Se consideran Centros e Instalaciones Docentes de Formación Agrícola, aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la enseñanza y formación de alumnos para los trabajos agrícolas.

Los Centros de Terapia Ocupacional para minusválidos y similares, se podrán autorizar en base a esta misma normativa.

2. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural , según su grado de protección.
- Áreas con riesgo de inundación.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. El Proyecto del Centro que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de las instalaciones de acuerdo con su reglamentación específica y además deberá cumplir lo siguiente:

- a) La superficie mínima de la parcela será de 10.000 m² que podrá ser ocupada de la siguiente forma:
 - Mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria: Máximo 60%.
 - Balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria: Máximo 5%.

- Edificios: Máximo 25%.

b) Las condiciones que cumplirán los usos de producción agraria y las construcciones necesarias para los mismos, serán las ya establecidas en la sección correspondiente para éstos.

c) Los edificios deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.

- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal y 5 mts para las secundarias que no superen 30 m² de superficie construida. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Artículo 8.3.33. Acampada Turística.

1. Es Acampada Turística la modalidad de alojamiento turístico que requiere para el ejercicio de la actividad recintos permanentes dotados de la infraestructura necesaria para prestar todos los servicios regulados en su reglamentación específica.

2. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20, debiendo informar en este procedimiento el organismo autonómico con competencias en materia turística.

3. Se considera incompatible con las siguientes categorías de suelo:

- Zona de interés cultural según grado de protección
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural excepto si así lo establece el PORN correspondiente.
- Reserva Natural excepto si así lo establece el PORN correspondientes.
- Áreas con riesgo de inundación.
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre

4. Las condiciones de ordenación aplicables son:

- Parcela mínima: 10.000 m².

- Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%, no se considera edificación permanente y por tanto no entra en este porcentaje, los bungaloes prefabricados y desmontables destinados a alojamiento en la zona de acampada.

- Altura máxima de la edificación: 7 mts y 2 plantas.

- Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Tanto para el vallado como para las edificaciones será el establecido de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

Artículo 8.3.34. Actividades de ocio, recreativas o deportivas.

1. Las actividades de ocio, recreativas o deportivas que no requieran acondicionamiento del terreno, edificaciones ni infraestructuras se autorizan en todas las categorías de suelo no urbanizable, con excepción de los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989, en los cuales se estará a lo dispuesto en su correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

2. Las actividades que requieran cualquier tipo de modificación del estado natural del terreno, infraestructuras o instalaciones fijas o provisionales se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Zona de interés cultural según grado de protección
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial excepto en las zonas representadas gráficamente.
- Paraje Natural excepto si así lo establece PORN correspondiente
- Reserva Natural excepto si así lo establece el PORN correspondiente.
- Áreas con riesgo de inundación., salvo que sean autorizadas o informadas favorablemente por órgano autonómico competente en materia de aguas.
- Influencia de cauces públicos, para las actividades que requieran instalaciones fijas e infraestructuras.
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de núcleos, excepto eventos lúdico-culturales, educativos, que estén relacionados con la conservación y divulgación de los valores naturales de la naturaleza.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social, en el artículo 8.3.20, si requieren construcciones o instalaciones permanentes, en caso contrario podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento. En cualquier caso estas actividades están sometidas al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Las condiciones de ordenación de aplicación a las actividades de este tipo que requieran construcciones o instalaciones permanentes son:

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%.
- c) Altura máxima de la edificación: 7 mts y 2 plantas.
- e) Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que alberguen productos peligrosos se podrá reducir la distancia a 2 mts.

5. Se podrá autorizar en suelo no urbanizable salones de celebraciones definidos en el epígrafe III. 2.9.c) del Decreto 78/2002, por el que se aprueba el Nomenclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Boja nº37 de 30-3-2.002, Modificado por el decreto 316/2003 de 18 de Noviembre. Estas se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo indicadas en el apartado 2 de este mismo artículo

6. Las condiciones de ordenación específicas aplicables a los salones de celebraciones son:

- Parcela mínima: 50.000 m².
- Ocupación máxima del salón de celebración: 4%. El cerramiento será mediante elementos textiles o/y flexibles. La estructura será fácilmente desmontable.
- Ocupación máxima de las edificaciones auxiliares de carácter permanente, tales como cocinas, servicio higiénicos, cuartos de basura, etc.: 1%.
- Altura máxima de la edificación: 7 mts.
- Separación a linderos: 10 mts. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- Separación a caminos: Tanto para el vallado como para las edificaciones e instalaciones será el establecido de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- La distancia mínima a edificaciones destinadas a viviendas será superior 300 m. medidos desde el salón y las edificaciones auxiliares.
- La distancia mínima entre dos actividades sometidas a este artículo, es 1.000 m. medida desde los límites de la parcela de cada actividad.
- La parcela contará con arbolado tradicional en todo el perímetro y en toda su extensión salvo el espacio destinado a salón, las edificaciones auxiliares, aparcamiento y circulación. En la parcela se prohíben los cultivos forzados bajo plástico.
- Se dejará prevista una plaza de aparcamiento por cada 3 personas de aforo.

7. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

8. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:

- a) Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden.
- b) La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro.

9. No serán de aplicación las condiciones anteriores, a las instalaciones ocasionales desmontables, cuya duración sea inferior a 2 meses.

Artículo 8.3.35. Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

1. Se podrán autorizar en suelo no urbanizable actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo.

2. Podrán incluirse en estas plantas procesos de preparación y elaboración de la materia prima reciclada, pero no procesos de fabricación de otros productos, a partir de la materia prima obtenida.

3. Estas actividades son incompatibles con las categorías de suelo siguientes:

- Reserva Natural
- Paraje Natural
- Dominio Público Carretera
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Influencia de núcleos
- Zona de interés cultural si lo establece su grado de protección
- Dominio Público Marítimo Terrestre N.U.P.5

4. La autorización de Plantas de Reciclado estará sometida al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20. y al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

5. La documentación necesaria para la tramitación indicada incluirá la siguiente documentación:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto en base al origen de la materia a reciclar.
- b) Accesos previstos para el ejercicio de su actividad.

6. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Ocupación máxima de parcela con edificaciones: 20%.
- c) Altura máxima: 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.

d) Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 1,5 veces la altura total de la edificación principal y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias de superficie inferior a 50 m², podrá reducirse a 5,00 mts. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

e) Separación a caminos: Será la establecida para las edificaciones de acuerdo con la categoría camino de que se trate.

7. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

Sección Sexta. Condiciones particulares de aplicación a otras actividades propias del suelo no urbanizable.

Artículo 8.3.36. Granjas y establos.

1. Se consideran granjas las actividades de producción animal con carácter intensivo, requieran o no edificaciones para su desarrollo.

2. Se consideran establos los espacios acondicionados para la estancia de animales con carácter temporal o permanente, requieran o no edificaciones.

3. a) Las granjas deberán situarse fuera de los núcleos de población a una distancia superior a 1.000 mts del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, y a más de 500 mts de viviendas o centros de trabajo existentes que no sean usos de producción agraria. Podrá reducirse a la mitad de las distancias indicadas, las destinadas a ganado ovino o caprino. Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Carretera

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

b) Los establos no susceptibles de producir olores, tales como los equinos y caninos, deberán situarse fuera de los núcleos de población, manteniendo una distancia superior a 100 metros del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, de viviendas y de centros de trabajo. Esta actividad se considera incompatible en las mismas categorías del suelo no urbanizable que las granjas, a excepción de que podrán situarse en las zonas de influencia de núcleos.

4. Las granjas y establos, deberán disponer de depósitos, que serán estancos en el caso de las granjas, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

5. El almacenamiento del alimento para los animales de estas actividades, deberá cumplir las condiciones previstas en la Ordenanza Reguladora de Residuos Sólidos en el entorno agrario, para lo cual deberán incluir en los proyectos las instalaciones necesarias conforme a la citada Ordenanza.

6. La apertura de estas actividades está sujeta al trámite previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En los proyectos que sirvan de base para la autorización, se cuidará especialmente el impacto ambiental situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal.

7. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 2.500 m²
- b) Ocupación máxima de parcela con la edificación: 60%
- c) Altura máxima: 7,50 mts
- d) Separación a linderos: 1,5 veces la altura de la edificación y como mínimo 5 mts
- e) Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- f) Deberán tener acceso desde caminos de segundo y tercer orden, no siendo de aplicación el artículo 8.4.4.7 del presente documento.

Se considera que no son de aplicación las condiciones urbanísticas definidas en el apartado 7, ni las de distancias del apartado 3, de este artículo, cuando se trate de tenencia de animales para autoconsumo, o cualquier uso distinto a la explotación ganadera, con los siguientes límites, no acumulables entre sí:

- 2 Cabezas de ganado porcino, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos
- 1 Cabeza de ganado vacuno, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos
- 2 Cabezas de ganado equino, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos
- 10 Cabezas de ganado entre ovino y caprino, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos

Artículo 8.3.37. Movimientos de Tierras.

1. Se considera movimiento de tierras cualquier alteración de las condiciones superficiales naturales del terreno.

2. Se diferencian tres clases de movimientos de tierras:

- a) Roturaciones.
- b) Nivelaciones.
- c) Rellenos y desmontes.

3. Se considera roturación la acción de labrar por primera vez las tierras.

4. Para el ejercicio del derecho a roturar un terreno se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de las actuaciones previstas a las determinaciones del Plan.

5. No se autorizarán roturaciones, con carácter general, en terrenos con pendientes superiores al 10%, medidas sobre franjas de terreno de 100 mts de ancho paralelas a las curvas de nivel.

6. Las roturaciones se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Zona de interés cultural según grado de protección
- Paisajes protegidos I
- Interés ambiental y territorial

7. Las roturaciones de tierras con pendientes comprendidas entre el 5% y el 10%, medida en la forma indicada en el punto 5.

8. Se considera nivelación, a los efectos de esta normativa, la modificación de la rasante natural del terreno hasta una altura máxima de 1,50 mts por encima o debajo de dicha rasante natural. Bastará que dicha altura sea rebasada en un solo punto de la zona nivelada para que el movimiento de tierra pase a considerarse relleno o desmonte.

9. Se consideran incluidos en la altura máxima de 1,50 mts indicada en el apartado anterior, los rellenos de tierra vegetal de preparación para el cultivo agrícola.

10. Para el ejercicio del derecho a nivelar un terreno se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de las actuaciones previstas a las determinaciones del Plan.

11. El pie del talud de la nivelación por encima de la rasante natural o la cabeza de la nivelación por debajo de la rasante, cuando dicha nivelación esté alineada con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para los vallados, para cada categoría de carretera o camino.

12. Las nivelaciones se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Zona de interés cultural según grado de protección
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Dominio Público Marítimo Terrestre

13. Todo movimiento de tierras que no pueda ser considerado roturación ni nivelación, según se ha definido en este Artículo, tendrá la consideración de relleno o desmonte, según que la rasante resultante del movimiento quede por encima o debajo de la rasante natural del terreno.

14. Los rellenos y desmontes están sujetos a licencia municipal, que podrá otorgarse en base a un proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial. En el proyecto deberá quedar debidamente justificada la estabilidad de los taludes propuestos, en relación con las características del relleno empleado o del terreno natural desmontado, en sus condiciones pésimas. En el caso de que se proyecten muros para la contención de las tierras, ya sean de hormigón o de escollera, deberá justificarse la estabilidad de estos muros frente al empuje de las tierras empleadas en el relleno, en las condiciones pésimas.

15. Los muros de contención de tierras, se consideran obras permanentes estableciéndose las siguientes separaciones:

- a) Separación a linderos privados igual a la altura del muro medida desde el lindero al plano vertical del muro o al plano vertical que pasa por la coronación de éste si es inclinado.
- b) Separación a caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, la establecida para las edificaciones para cada categoría de carretera o camino. Esta separación se medirá al plano vertical del muro o al plano vertical que pasa por la coronación de éste si es inclinado, y será como mínimo igual a la altura de coronación del muro.

16. Los proyectos de rellenos y desmontes incluirán, en el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo a terceros, tanto en la parcela donde se desarrollen los trabajos, como a lo largo de los caminos que se vayan a utilizar para el transporte de tierras.

17. Los rellenos y desmontes se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Zona de interés cultural según grado de protección
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de núcleos .

Artículo 8.3.38. Extracciones de Tierras y Arenas.

1. Se consideran extracciones de tierras y arenas la acción de separar estos materiales de su posición natural en el terreno y su transporte a otras parcelas diferentes de las que ocupaban originalmente, con independencia de que se trate de una actividad comercial o no.

2. La autorización de extracciones de tierra y arena, precisará la tramitación ambiental prevista en la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos, consistentes en la Evaluación del Impacto Ambiental basado en un Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Extracción en el que, además de los aspectos propios de la actividad se incluirá lo siguiente:

- a) Instalaciones a realizar en la zona de extracción.
- b) Accesos a la zona de extracción e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán.

3. El Proyecto de Extracción que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la extracción debiendo incluir las siguientes determinaciones:

- a) Estudio de estabilidad de los taludes, tanto los temporales durante la explotación como los finales una vez concluida ésta.
- b) No se admitirán taludes continuos de altura superior a 3 mts. Cuando la explotación haya previsto frentes de altura superior a 3 mts, deberá interrumpirse el talud con una bancada horizontal de 3 mts de ancho. El Plan de Regeneración incluirá la plantación de arbolado en las bancadas resultantes.
- c) La coronación del talud final de la explotación deberá separarse una distancia superior a 5 mts del borde de cualquier camino público o lindero privado.
- d) Se incluirán los perfiles transversales de la explotación, trazados perpendicularmente al frente de la misma en los que se incluirá la rasante del terreno natural, la final de la explotación y los taludes de transición entre ambos.
- e) El proyecto definirá dentro del preceptivo Plan de Regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción al mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad.
- f) El Proyecto incluirá la pavimentación de los accesos a la zona de extracción no pudiendo ejercerse la actividad hasta que no se hayan ejecutado dichas obras. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la explotación deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la extracción sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

4. Las extracciones de tierras y arenas se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Zona de interés cultural
- Paisajes protegidos
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de núcleos
- Dominio Público Carretera
- 5. La autorización de extracciones de tierras y arenas en los suelos de interés agrícola queda sometida a las siguientes condiciones:
 - a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la extracción propuesta, si admite a trámite o no la solicitud de extracción.
 - b) Sólo podrán autorizarse aquellas extracciones cuyo Plan de Regeneración incluya la reposición del terreno extraído con cualquier material autorizado hasta una cota de 1 mt por debajo de la rasante final. Este último metro deberá rellenarse con tierra vegetal y se plantará arbolado en toda la zona rellenada.

c) El cumplimiento del Plan de Regeneración quedará garantizado mediante una fianza en cuantía suficiente para permitir al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria en caso de que el promotor incumpliese sus obligaciones.

d) Podrá sustituirse el Plan de Regeneración y la fianza, por la cesión al Ayuntamiento de los terrenos resultantes de la explotación, la cual deberá formalizarse en escritura pública, antes del otorgamiento de la licencia. En este caso el Ayuntamiento asumirá el compromiso de regeneración indicado en el apartado b).

6. Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo, las siguientes:

a) Ocupación máxima de parcela: 0,05%

b) Altura máxima: 7 mts y 1 planta.

c) Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

d) Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

7. La autorización de extracciones de tierra y arenas en las zonas de influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias, estará sujeta a la limitación de separación indicada en el apartado 3.c) de este Artículo y a lo establecido para cada categoría de carretera o camino.

8. En los casos en los que así lo disponga la normativa correspondiente, previamente a la licencia municipal será preceptiva la autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

Artículo 8.3.39. Extracciones de piedra.

1. Se consideran extracciones de piedra la acción de separar, estos materiales agregados, de su posición natural en el terreno y su transporte a otras parcelas diferentes de las que ocupaban originalmente, o a la misma parcela para su transformación y posterior transporte, con independencia de que se trate de una actividad comercial o no. Se incluyen dentro de este uso la apertura de caminos de acceso exclusivos a la explotación.

La cantera podrá tener como actividad complementaria, además de las plantas de tratamiento de árido, de fabricación de hormigones y aglomerado asfáltico, las plantas de tratamientos de residuos inertes procedentes de la construcción.

2. La autorización de extracciones de piedra, precisará la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El Proyecto de Extracción, además de los aspectos propios de la actividad se incluirá lo siguiente:

a) Instalaciones a realizar en la zona de extracción.

b) Accesos a la zona de extracción e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán.

3. El Proyecto de Extracción que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la extracción debiendo incluir las siguientes determinaciones:

a) Estudio de estabilidad de los taludes, tanto los temporales como los finales una vez concluida la explotación de la zona que se trate.

b) El frente de la explotación en su estado final, incluirá la ejecución de bancadas que permitan la plantación de arbolado.

c) El Plan de regeneración incluirá la plantación de arbolado en las bancadas resultantes.

d) La coronación del talud final de la explotación deberá separarse una distancia superior a 5 mts del borde de cualquier camino público o lindero privado.

e) Se incluirán los perfiles transversales de la explotación, trazados perpendicularmente al frente de la misma en los que se incluirá la rasante del terreno natural, la final de la explotación y los taludes de transición entre ambos.

f) El proyecto definirá dentro del preceptivo plan de regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción al mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad.

g) El Proyecto incluirá la pavimentación de los accesos a la zona de extracción no pudiendo ejercerse hasta que no se hayan ejecutado dichas obras. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la explotación deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la extracción sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

4. Las extracciones de piedra se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Zona de interés cultural
- Paisajes protegidos
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de núcleos
- Dominio Público Carretera

5. Las extracciones de piedra en los suelos de interés agrícola quedan sometidas a las siguientes condiciones:

- a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la extracción propuesta, si admite a trámite o no la solicitud de la extracción.
- b) Solo podrán autorizarse aquellas extracciones cuyo Plan de Regeneración incluya la ejecución de los frentes finales de la explotación, en la forma indicada para las extracciones de tierras, en el artículo 8.3.38.
- c) El cumplimiento del Plan de Regeneración quedará garantizado mediante una fianza en cuantía suficiente para permitir al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria en caso de que el promotor incumpliese sus obligaciones.

6. Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² para cada actividad complementaria de las indicadas en el parrafo 2 de este artículo.
- Ocupación máxima de parcela: 5%
- Las actividades complementarias deberán cumplir las distancias mínimas a viviendas, actividades agrícolas y/ganaderas, y centros de trabajo indicadas en cada epígrafe
- Altura máxima: 7 mts y 1 planta.
- Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.
- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- La autorización de extracciones de piedra en las zonas de influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias, estará sujeta a la limitación de separación indicada en el apartado 3.d) de este Artículo y la establecida para cada categoría de carretera o camino.

Artículo 8.3.40. Repoblación Forestal.

1. La repoblación forestal es compatible con todas las categorías de suelo no urbanizable con las siguientes excepciones:

- De interés agrícola con las limitaciones previstas en el artículo 8.3.5, apartado c) para el arbolado.
- Zona de interés cultural según grado de protección
- Dominio Público Carretera ,si suponen riesgo para el tráfico rodado.
- Vías Pecuarias, si suponen riesgo para el tránsito de animales
- Interés Agrícola, con las limitaciones previstas en el artículo 8.3.5, apartado c) para el arbolado.
- Interés Cultural, según su grado de protección.
- Influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias si suponen riesgo para el tráfico rodado.

2. Se recomienda la repoblación forestal con especies vegetales autóctonas para recuperar el ecosistema natural.

Artículo 8.3.41. Carteles y elementos publicitarios.

1. Los carteles y elementos publicitarios son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural

Se debe prohibir la publicidad visible desde la zona de dominio público de las carreteras del estado permitiéndose únicamente los carteles informativos , rótulos y anuncios, indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de Septiembre.

2. La licencia de esta actividad estará sometida a su propia reglamentación y a las autorizaciones de los Organismos con competencia en la zona de que se trate.

3. En las carreteras o caminos municipales, se autorizan los carteles informativos, por no considerarse publicidad siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Carteles informativos o rótulos exclusivamente con la denominación del establecimiento comercial, situados junto al mismo.
- b) Carteles indicadores de las actividades que vayan a desarrollarse o se desarrollen en un determinado terreno y colocados sobre el mismo.
- c) Carteles informativos referidos a servicios útiles para el usuario de la carretera, lugares de interés general o turístico, restaurantes de carreteras, gasolineras, talleres, hoteles, salas de fiesta, con establecimiento en el propio término municipal.
- d) Carteles o rótulos de anuncios de servicios de carácter público, urgencias, ferias o festivales.
- e) Podrá colocarse un solo cartel informativo para cada servicio indicado a una distancia no superior a 1 km. del lugar donde esté situado éste, en cada margen de la carretera o camino que en él confluyan. También podrá colocarse una señal de dirección en el punto de la carretera de donde parta el acceso exclusivo o principal para dicho servicio o instalación.
- f) Las dimensiones máximas y demás características, materiales y colores, serán los establecidos en las normas oficiales de señalización aprobadas por el Ministerio o Consejería Autonómica correspondiente. En cualquier caso, las dimensiones máximas serán de 1,50 m² de superficie, en materiales resistentes a la intemperie. Deberán colocarse en la zona de servidumbre o afección de la carretera, previa autorización del Ayuntamiento y nunca en zona de dominio público. No podrán situarse sobre cotas elevadas o dominantes desde el punto de vista paisajístico.

Artículo 8.3.42. Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal.

1. Se podrán autorizar, conforme a las determinaciones contenidas en este artículo, viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento temporal de trabajadores de la finca, en parcelas destinadas a la producción agraria con excepción de los usos contemplados en las letras a), b), c) y d) del artículo 8.3.6, en aquellos lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Previamente a la licencia de obras, deberá aprobarse, conforme establece el artículo 52.1.B de la LOUA, el correspondiente Proyecto de Actuación según el procedimiento descrito en los artículos 42 y 43 del mismo Texto legal. El procedimiento para la aprobación de un Proyecto de Actuación es el siguiente.

- Solicitud del interesado acompaña del Proyecto de Actuación.
- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no de los requisitos establecidos en la LOUA y el PGOU.
- Admitido a trámite, información pública por plazo de 20 días.
- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo que deberá ser emitido en el plazo máximo de treinta días.
- Resolución del Ayuntamiento pleno denegando o aprobando el Proyecto de Actuación.
- Publicación de la resolución.

El Proyecto de Actuación contendrá la documentación señalada en el apartado 5 del artículo 42 de la LOUA.

2. Son incompatibles las edificaciones reguladas en este artículo con las siguientes categorías de suelo:

- Áreas con riesgo de inundación.
- Influencia de cauces públicos.
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Influencia de núcleos
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Zonas degradadas

3. Las condiciones de las edificaciones destinadas a los usos de vivienda unifamiliar y alojamiento temporal de trabajadores en la finca son las siguientes:

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Superficie construida máxima: 150 m² por cada Ha. Para ambos usos acumulados.
- c) Ocupación máxima de parcela: 1,5%.
- d) Altura máxima: 4 mts. y 1 planta.
- e) Distancia a linderos:
 - 10 mts si son linderos privados.
 - Respecto de los caminos públicos existentes o propuestos como públicos por el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberá situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

Artículo 8.3.43. Rodajes cinematográficos.

Las construcciones provisionales y modificaciones del medio natural ocasionadas por un rodaje cinematográfico, exigirá que conjuntamente a la solicitud del preceptivo permiso municipal para las obras, se acompañe una memoria explicativa de las actividades a realizar, adjuntando los compromisos de regenerar el espacio utilizado, restituyéndolo a su estado primitivo. Estos compromisos irán suscritos por el promotor de la

actividad y quedarán garantizados mediante una fianza en cuantía suficiente para que el Ayuntamiento proceda a realizar los trabajos de regeneración subsidiariamente. Esta fianza se prestará antes del otorgamiento del permiso.

Sección Séptima. Condiciones particulares de aplicación a las Obras Públicas.

Artículo 8.3.44. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación la normativa contenida en esta sección, a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Artículo 8.3.45. Instalaciones al servicio de las carreteras.

a) Se consideran instalaciones al servicio de las carreteras las siguientes:

Áreas de Servicio, integradas en las carreteras como parte funcional de las mismas y localizadas en terrenos de dominio público.

b) Estaciones de Servicio, cuando el servicio principal que se presta es la venta de carburantes, pudiendo prestarse otros servicios complementarios. En esta modalidad los terrenos en los que se localiza puede ser de titularidad privada.

Artículo 8.3.46. Áreas de Servicio.

a) Su localización deberá estar prevista por el organismo público del que depende la carretera, y los terrenos que ocupe deberán ser de uso y dominio público.

b) Podrá albergar todos los servicios que se consideren necesarios para el usuario de la carretera y su entretenimiento y explotación.

c) No podrá otorgarse licencia de obras sin la autorización del organismo del que dependa la carretera.

Artículo 8.3.47. Estaciones de Servicio.

1. Se consideran actividades complementarias de la principal de venta de carburantes, las de oficina, bar, mini-tienda y taller para grúa y reparación de neumáticos, siempre que la superficie construida sea inferior a 250 m². La instalación de túnel de lavado se considera también actividad complementaria no computando su superficie como construida.

2. Cuando la Estación de Servicio incluya alguna de las siguientes actividades; cafetería, restaurante, hotel, talleres o servicios de urgencia, su autorización deberá someterse al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20.

3. No podrán autorizarse Estaciones de Servicio que incluyan otras actividades que las indicadas en este artículo.

4. Se considera incompatible esta actividad, con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Áreas con riesgo de inundación. Cubetas endorreicas
- Influencia de cauces públicos.
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural según su grado de protección.

5. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación sectorial, las siguientes:

- a) Parcela mínima: 2.000 m².
- b) Superficie máxima de actuación: 10.000 m².
- c) Superficie máxima construida: 0,30 m² por cada m² de parcela.

- d) Superficie máxima ocupada con edificaciones e instalaciones: 50% de la parcela.
- e) Reserva mínima para aparcamientos: 25% de la parcela.
- f) Reserva mínima para zonas verdes: 20% de la parcela.
- g) Altura máxima de las edificaciones e instalaciones: 7 mts y 2 plantas.
- h) Separación a linderos: 5 mts para cualquier edificación o instalación.
- i) Separación a caminos: El punto más próximo de la marquesina de protección o cualquier instalación sobre rasante o enterrada, deberá estar situado a más de 10 mts de la arista exterior de la carretera. De esta distancia, los 2 primeros mts serán de arcén, los 5 siguientes serán zona verde y los 3 restantes podrán destinarse a la circulación interior pero no podrán ser ocupados por ninguna instalación en subsuelo o en vuelo.

Artículo 8.3.48. Carreteras y caminos.

1. La red de carreteras y caminos públicos municipales está compuesta por la malla jerarquizada, representada en el plano de Estructura General del Territorio.
2. Los Proyectos de Obras de mejora del firme o rectificación del trazado de las carreteras o caminos existentes, sólo precisan para su ejecución la aprobación técnica del proyecto.
3. Las duplicaciones de calzadas y los proyectos de nuevo trazado, aunque estén previstos en el Plan como pertenecientes a la malla jerarquizada, requerirán para su ejecución el trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
4. La apertura de nuevas carreteras o caminos, son incompatibles con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:
 - Paraje Natural
 - Reserva Natural
 - Paisajes protegidos
 - Interés ambiental y territorial
5. La apertura de caminos de nuevo trazado que no estén previstos en el Plan requerirá una autorización administrativa otorgada en base a un Estudio Previo o Anteproyecto del camino, suscrito por técnico competente y con visado colegial, que incluirá lo siguiente:
 - a) Estudio justificativo de la necesidad de apertura por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada o permitida por el Plan en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate.
 - b) Datos técnicos relativos a la ejecución del camino.

Artículo 8.3.49.- Captaciones de aguas subterráneas.

1. Las captaciones de aguas subterráneas se consideran una actividad y por tanto estarán sometidas a licencia de apertura.
2. Para que pueda admitirse a trámite una solicitud de captación de aguas subterráneas, es necesario que se aporte la documentación acreditativa de que se dispone de las concesiones, permisos o autorizaciones de los organismos competentes en materia de aguas. Junto con el trámite correspondiente a la licencia de apertura deberá someterse al trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. Las construcciones e instalaciones que podrán autorizarse con esta actividad, serán las que resulten necesarias para la captación y que son exclusivamente, sondeos, equipos de bombeo, centros de transformación, conducciones de impulsión y líneas de electrificación.
4. La actividad y las construcciones e instalaciones necesarias, indicadas en el punto anterior son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable con las excepciones siguientes:
 - Zona de interés cultural según grado de protección
 - Paraje Natural, si su Plan de Utilización de Recursos Naturales así lo determina.
 - Reserva Natural, si su Plan de Utilización de Recursos Naturales así lo determina.

5. Cuando existan otras construcciones o instalaciones complementarias diferentes de las indicadas en el apartado 3 de este Artículo, deberán cumplirse las condiciones de compatibilidad establecidas en este Plan entre la categoría de suelo de que se trate y cada una de las construcciones o instalaciones complementarias que se hayan previsto.

6. La parcela donde se ejerza esta actividad deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en el presente Plan y sus dimensiones permitirán realizar todas las operaciones necesarias para la explotación y entretenimiento en su interior.

7. Las construcciones e instalaciones necesarias o complementarias cumplirán las condiciones particulares de cada una, previstas en el presente Plan.

Artículo 8.3.50.- Construcciones e instalaciones para abastecimiento de poblaciones.

1. Se consideran construcciones e instalaciones para el abastecimiento de poblaciones los depósitos, potabilizadoras, estaciones elevadoras y conducciones generales.

2. Las conducciones generales deberán discurrir por espacios de dominio y uso público o con servidumbres de acueducto, enterradas y protegidas a profundidad tal que no les afecten las cargas que transmita el tráfico.

3. Las conducciones generales son compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable con las siguientes excepciones:

- Zona de interés cultural, según grado de protección
- Paraje Natural , si así lo establece el PORN correspondiente.
- Reserva Natural, si así lo establece el PORN correspondiente
- Paisajes protegidos, si alteran las rasantes naturales.
- Interés ambiental y territorial, si alteran las rasantes naturales.

4. Los depósitos, potabilizadoras, estaciones elevadoras y demás construcciones e instalaciones de abastecimiento, se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable con las siguientes excepciones:

- Zona de interés cultural , según grado de protección
- Paisajes protegidos, salvo que no sea posible otro emplazamiento en función del servicio que prestan, en cuyo caso se requerirá un tratamiento especial de adecuación al paisaje de las instalaciones.
- Interés ambiental y territorial, salvo que no sea posible otro emplazamiento en función del servicio que prestan, en cuyo caso se requerirá un tratamiento especial de adecuación al paisaje de las instalaciones.
- Paraje Natural si así lo establece el PORN correspondiente
- Reserva Natural, si así lo establece el PORN correspondiente

5. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación sectorial las siguientes:

- a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en el presente Plan y sus dimensiones permitirán realizar todas las operaciones necesarias para la explotación y entretenimiento en su interior.
- b) La separación a linderos será igual a la altura de la construcción o instalación y como mínimo 3 mts. La separación a caminos será la establecida para cada categoría de camino, como construcción permanente.
- c) Todos los depósitos e instalaciones susceptibles de derrames accidentales, deberán incluir una canalización de recogida de éstos hasta un cauce público.

Artículo 8.3.51. Colectores y emisarios de residuales.

1. Se regulan en este artículo los colectores y emisarios de aguas procedentes de la red de residuales, ya sean brutas o depuradas.

2. Les será de aplicación la normativa indicada en el artículo 8.3.50 para las conducciones generales de abastecimiento, tanto para las condiciones de compatibilidad con las diferentes categorías de suelo, como para las condiciones de construcción.

3. La autorización de emisarios submarinos estará sometida al trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

Artículo 8.3.52. Líneas de Telefonía.

- a) Se regulan en este artículo las líneas de telefonía entre núcleos de población o de rango superior.
- b) No se autorizarán tendidos aéreos de líneas de telefonía de las características indicadas en el apartado correspondiente de su normativa.
- c) Los tendidos subterráneos de líneas de telefonía y los elementos funcionales de éstos, que utilicen el dominio público de caminos o carreteras, no podrán situarse bajo la parte de dominio público destinada al tráfico rodado.
- d) Si los trazados subterráneos discurren fuera del dominio público de carreteras y caminos, les será de aplicación las condiciones de compatibilidad previstas para las conducciones generales de abastecimiento en el apartado 3 del artículo 8.3.50.

Artículo 8.3.53. Líneas de Transporte de Energía Eléctrica.

1. Su autorización estará condicionada al cumplimiento de su propia normativa y al trámite ambiental previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Las Líneas de Transporte de Energía Eléctrica son incompatibles con las categorías de suelo siguientes:

- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial, salvo estudio específico de adaptación a las condiciones naturales de esta categoría de suelo.
- Paraje Natural salvo que el PORN correspondiente lo permita.
- Reserva Natural salvo que el PORN correspondiente lo permita.

Artículo 8.3.54. Subestaciones de Transformación.

1. Son Subestaciones de Transformación las instalaciones que transforman la tensión de las líneas eléctricas de transporte, en media tensión (25 ó 30 Kw) para su distribución en una zona.

2. Estas instalaciones son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Zona de interés cultural , según grado de protección
- Paisajes protegidos
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Interés ambiental y territorial

3. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones e instalaciones necesarias para esta actividad serán además de las de carácter general para este suelo y las de su reglamentación específica, las siguientes:

- a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en este Plan.
- b) La separación a linderos de cualquier construcción o instalación será mayor de 7 mts y la separación a caminos de las construcciones, será la establecida en este Plan para cada categoría de camino.

Artículo 8.3.55. Instalaciones de Telecomunicaciones.

1. Se consideran instalaciones de telecomunicaciones las antenas, de cualquier clase y las construcciones necesarias para albergar todos los elementos necesarios para el normal funcionamiento de éstas.

2. Estas instalaciones son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Paisajes Protegidos.

- Zona de interés cultural , según grado de protección
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre

3. Las condiciones que deben cumplir estas instalaciones serán las de carácter general para este suelo, las de su reglamentación específica y las siguientes:

- a) La parcela deberá quedar vallada, conforme a las condiciones establecidas en este Plan.
- b) La separación de las construcciones e instalaciones respecto de la línea de vallado será mayor de 5 mts.
- c) Altura máxima de las edificaciones: 4 mts y 1 planta.
- d) Condiciones de las antenas:
 - Altura máxima: 25 mts desde el terreno natural.
 - Estructura tubular pintada en colores claros y uniformes que mimeticen su presencia en el entorno en que se sitúen.
 - Deberán quedar separadas de carreteras y caminos municipales una distancia de la arista exterior igual o mayor a vez y media su altura, salvo que las normas de protección establecidas por el organismo titular de la carretera establezca distancias mayores.

Artículo 8.3.56. Filtración de pluviales.

1. La filtración de pluviales en el acuífero se considera una actividad cuando ésta se produce mediante obras o actuaciones que potencian el paso del agua de escorrentía natural al acuífero.

2. Esta actividad se autoriza en todo el territorio municipal y especialmente en las cubetas endorreicas donde de manera natural se acumulan las aguas de lluvia.

Artículo 8.3.57. Acopios temporales de tierras y arenas.

1. Se regulan en este apartado las condiciones en que podrá autorizarse el almacenamiento temporal de tierras y arenas para su posterior empleo en la agricultura, construcción y otros usos.

2. No se autorizan acopios a menos de 1.000 mts del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable ni a menos de 500 mts de viviendas, centros de trabajo o dotacionales, no se autorizarán acopios a menos de 100 mts de cultivos agrícolas, y se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Carretera
- Influencia de cauces públicos.
- Influencia de núcleos.

Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos.

1. Los residuos, de cualquier naturaleza, procedentes de obras o de cualquier otra actividad deberán ser almacenados, de acuerdo con su naturaleza, y gestionados de acuerdo con las disposiciones vigentes.

2. Los vertidos a efectos de su regulación se clasifican en:

- a) Tierras y escombros; son los procedentes de las actividades de la construcción tales como derribos, excavaciones y otros, pudiendo contener restos de materiales de construcción y tierras.
- b) Residuos sólidos urbanos; son los procedentes de la actividad doméstica.
- c) Residuos agrícolas; son los definidos y regulados en la Ordenanza Municipal de Residuos Agrícolas vigente.
- d) Residuos especiales o peligrosos; se incluyen en este apartado todos los residuos no incluidos en las categorías anteriores que deberán ser depositados en vertederos especiales o recintos especiales dentro de un vertedero de otra categoría, tales como los residuos industriales, hospitalarios, radioactivos, mineros, fangos procedentes de fosas sépticas o depuradoras, etc.

3. Los lugares de vertidos de tierras y escombros serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera

4. Los lugares de vertido de residuos sólidos urbanos, los de residuos agrícolas, las plantas de transferencia a otros vertederos, y las plantas de tratamiento de residuos vegetales, serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las categorías de suelo indicados en el apartado anterior.

5. Se prohíben en todo el territorio municipal los vertederos de residuos incluidos en la letra d) del apartado 1, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.

Artículo 8.3.59. Parques Eólicos.

a) Se consideran Parques Eólicos la instalación de dos a más aerogeneradores para la transformación de la energía eólica en energía eléctrica u otro tipo de energía transportable.

Este tipo de instalaciones está sujeta a las medidas de prevención ambiental contenidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) No se podrán autorizar Parques Eólicos a distancias inferiores a 1.500 mts de cualquier núcleo de población ni a menos de 500 mts de cualquier vivienda o centro de trabajo diferente de los de producción agraria. Igualmente queda prohibida la implantación de Parques Eólicos cuya presencia sea visible desde cualquier punto de la línea de costa.

c) Los Parques Eólicos se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Vías Pecuarias

CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Sección Primera. Suelo no urbanizable de protección por legislación específica.

Artículo 8.4.1. Categorías de suelo no urbanizable de protección por legislación específica

1. Se incluyen en esta sección las categorías de suelo no urbanizable protegidas por legislación específica, siendo las siguientes:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Vías Pecuarias
- Zonas de Interés Cultural (B.I.C.)
- Protección de cauces
- Suelos de riesgos naturales

Artículo 8.4.2. Régimen de aplicación al Paraje Natural y a la Reserva Natural

1. Se incluye en esta categoría de suelo la Reserva y Paraje Natural Punta Entinas-Sabinar con los límites establecidos en la Ley 2/1.989 de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y que han sido grafiados en el plano de Estructura General del Territorio Municipal. Teniendo en cuenta que la base cartográfica del PGOU es diferente de la utilizada en la Ley 2/1.989, en caso de discrepancia entre ambas cartografías prevalecerán los criterios de delimitación establecidos en la mencionada Ley 2/1989.

2. El régimen de protección de este suelo es el establecido en los Arts. 9 y siguientes de la citada Ley 2/1989 y la regulación de usos será la que establezca su Plan de Utilización de los Recursos Naturales.

3. Cualquier actividad que se pretenda ejercer en el Paraje Natural, excepto las tradicionales que se vengán realizando, deberá ser autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

4. Cualquier actuación dentro de los límites del Paraje o de la Reserva habrá de ser evaluada, tal como establece la mencionada Ley 2/89, con un estudio de impacto ambiental específico, y no habrá de alterar los valores que propiciaron la declaración del Espacio.

5. Se establece una franja de amortiguación de la actividad agrícola de 50 mts. a partir del límite del Paraje o Reserva, en la que no se autoriza ningún tipo de construcción permanente.

Artículo 8.4.3. Régimen de aplicación al dominio público marítimo-terrestre.

1. El dominio público marítimo-terrestre está clasificado como suelo no urbanizable en todo el Territorio Municipal y está constituido por los bienes que se definen y describen en los artículos. 3º y 4º de la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas. Las líneas de deslinde del dominio público y de servidumbre de protección representadas en los planos corresponden al trazado facilitado por el Servicio Periférico de Costas. Cuando el deslinde del dominio público marítimo-terrestre no coincide con la ribera del mar, se ha representado esta línea por ser referencia para la correcta medición de las servidumbres legales.

2. El dominio público marítimo-terrestre y la franja de 100 mts tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, establecida como servidumbre de protección por la legislación de Costas, estarán sometidas a las limitaciones de uso previstas en dicha legislación.

3. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección, ya se trate de suelos clasificados en el PGOU de no urbanizables, urbanizables o urbanos, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. Los usos permitidos en esta zona, deberán contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de La Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos. 48.1 y 49 del R.D. 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas, y deberán ser tramitados administrativamente según lo establecido en el Decreto 334/1994 de 4 de octubre de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por el que se regula el procedimiento para la autorización de vertidos al dominio público marítimo terrestre y usos en zona de servidumbre de protección.

4. El respeto a las servidumbres de tránsito y la garantía de acceso al mar se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas.

5. El planeamiento de desarrollo que ordene terrenos situados en una franja de 500 mts de anchura medida a partir del límite interior de la ribera del mar y que constituye la zona de influencia de costas, deberá respetar las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre conforme a los criterios establecidos en el Artículo 30 de la Ley de Costas, atendiendo muy especialmente a las siguientes determinaciones:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado se preverán reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal.

c) Para el otorgamiento de licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización del vertido correspondiente.

6. Los Proyectos y Obras, compatibles con la legislación de costas, que en desarrollo del presente Plan General sea necesario realizar en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 42 a 46 de la Ley de Costas y en particular se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

b) Los paseos marítimos se ajustarán a lo establecido en el artículo 44.5 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

7. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección.

8. Las obras e instalaciones existentes en zonas de dominio público y servidumbre, se regularán por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

9. Las limitaciones de uso en la zona de servidumbre de protección de 100 mts y en los primeros 20 mts de esta zona, son de aplicación con carácter general con la precisiones que se deduzcan de los Estudios de Detalle aprobados o que se pudieran aprobar al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas (22/1988, de 28 de Julio).

10. Las actuaciones propuestas en el dominio público marítimo-terrestre, se entenderán que tienen carácter meramente indicativo, por requerir el otorgamiento previo de la correspondiente autorización del organismo competente para su ejecución. En particular el tratamiento de playas y formaciones dunares, deberán ser informadas, además, por la Consejería de Medio Ambiente como organismo competente en la custodia de los hábitats que pueden albergar dichas formaciones.

11. Las actuaciones correspondientes a las áreas AMPUR-4-BA Y AMPUR-6-BA que disponen de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan General de Ordenación, y que se han visto afectadas por el deslinde del dominio público marítimo-terrestre realizado con posterioridad a su aprobación, solo podrán desarrollarse en la medida que lo permita las condiciones de compatibilidad con la nueva situación demanial de los terrenos.

Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.

1. Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos de la red definida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal.

Cualquier actuación urbanística o de otro tipo que se realice dentro de las zonas de dominio público, afección o servidumbre definidas en la Ley de Carreteras deberá solicitar informe o autorización en su caso del Mº de Fomento en estricto cumplimiento de la Ley de Carreteras y Reglamento que la desarrolla.

2. Los niveles de protección que se establecen son los siguientes:

a) Para la red de carreteras:

- Nivel 1: Viario singular-Autovía. La Autovía del Mediterráneo E-15.

- Nivel 2: Las siguientes vías:

- Tramos de la N-340 no incluidos en delimitación de suelo urbano o urbanizable.

- · Carretera municipal de El Ejido a Pampanico, AL-400.
 - · Carretera Provincial de la Autovía a Balerna (T), ALP-102.
 - · Carretera Provincial de la Autovía a los Atajuelos, ALP-105.
 - · Carretera Provincial de la Autovía a Guardias-Viejas (T), ALP-104.
 - · Carretera Municipal de El Ejido a Almerimar (T), A-389.
 - · Carretera Municipal de Almerimar a la Carretera del Faro (T), AL-006.
 - Carretera Autonómica de Stª María del Águila a Pampanico, A-358.
 - · Carretera Autonómica de Stª María del Águila a Las Norias, A-358.
 - · Camino de Puesto Rubio entre La Redonda y Las Norias, AL-9009.
 - · Carretera del Faro entre Las Norias y la Carretera Provincial del Faro Sabinar (T), AL-9008.
 - · Carretera Provincial de Roquetas de Mar al Faro Sabinar (T), ALP-701.
 - · Vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, AL-4151.
 - · Conexión San Miguel-Playas de Balerna.
- Nivel 3: Formado por las siguientes vías:
- Vías de servicio de la autovía E-15.
 - · Carretera Provincial de Balerna a Balanegra (T), ALP-102.
 - · Carretera Municipal de Balerna a Guardias Viejas (T), AL-9036.
 - · Carretera Municipal de Matagorda a Almerimar (T), AL-9006.
 - · Carretera Municipal del I.A.R.A. Sector IV.
 - · Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre, AL-9009.
 - · Carretera Municipal de S. Nicolás a lProvincial de Las Norias a La Mojonera.
 - · Carretera Autonómica de Las Norias a La Mojonera, (T)A-358 .
 - · Carretera Municipal de San Agustín a La Mojonera (T).
 - · Carretera Municipal de San Agustín al Solanillo.
 - · Carretera Municipal de San Agustín a Las Marinas.
 - · Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro, AL-9006.
 - · Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas al Faro.
 - · Carretera Municipal de Almerimar a San Agustín por La Cumbre.

Las carreteras a las que a continuación de su denominación se incluye (T), tienen una protección adicional de borde con objeto de preservar el entorno paisajístico.

b) Para los caminos rurales:

- C.R.1. Los grafiados en color naranja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
- C.R.2. Los grafiados en color amarillo en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
- C.R.3. Resto de caminos rurales que hacen posible el acceso directo a las parcelas agrícolas, sin que necesariamente presenten continuidad en su trazado.

3. Salvo que la normativa específica de aplicación a la carretera establezca mayores limitaciones, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explanación, a excepción de los caminos rurales (C.R.) que serán medidas a los ejes de la vía de comunicación, serán las siguientes:

3ª MODIFICACION NORMATIVA P.G.O.U. DE EL EJIDO

USO O INSTALACIÓN	CTRA. NIVEL 1	CTRA. NIVEL 2	CTRA. NIVEL 3	C.R. NIVEL1	C.R. NIVEL2	C.R. NIVEL3
INVERNADEROS, VALLAS, INSTALACIONES PROVISIONALES	25 mts	11 mts	9 mts	8 mts	5 mts	2 mts
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMANENTES	50 mts	25 mts	18 mts	8 mts	5 mts	2 mts

En los caminos rurales no podrá considerarse, a efectos de las limitaciones establecidas, una distancia de la arista exterior de la explanación al eje del camino inferior a 3,00 mts, a excepción de los CR-3, ni en las carreteras una distancia inferior a 5 mts.

Las distancias en autorizaciones para la implantación de usos y actividades en carreteras de otras administraciones serán las establecidas por dichas administraciones.

4. En las carreteras con protección de borde, cuya denominación se acompaña del distintivo (T), por tratarse de accesos a zonas turísticas o por la necesidad de preservar el entorno paisajístico por tratarse de itinerarios turísticos, se establecen las limitaciones de usos adicionales siguientes:

- La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.
- La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 mts de la arista exterior de la explanación.
- En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:
 - Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
 - Granjas y establos.
 - Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
 - Extracciones de tierras, arenas y piedra.
 - Plantas de tratamiento de áridos.
 - Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
 - Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
 - Acopios temporales de áridos y arenas.
 - Vertidos de residuos.
 - Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

5. Se prohíbe también cualquier otro uso, actividad o construcción que suponga un deterioro del entorno paisajístico.

6. Las carreteras y caminos rurales de nuevo trazado propuestos en la malla jerarquizada, tendrán una franja de protección cautelar a ambos lados del eje previsto según su importancia, de acuerdo con lo establecido para los existentes en el punto 3 de este mismo artículo, con la excepción de los vallados que podrán autorizarse en cualquier caso y considerando las distancias mínimas a ejes previstas en ese mismo punto 3.

Para el vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, previsto en el P.O.T.P.A., la franja de protección será de 200 mts. de anchura y quedará delimitada por dos líneas paralelas a ambos lados del eje propuesto y a una distancia de 100 mts. de éste. En esta franja sólo se autorizan los usos de producción agraria.

7. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social incluidas en la Sección Quinta del Capítulo 8.3., sólo podrán autorizarse en Caminos Rurales de 1er. Nivel (CR.1) o carreteras. No se autorizará la localización junto al viario de 3er. Nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria y los establecidos expresamente en las condiciones particulares de cada uso.

8. Será de aplicación a la autovía N-340/E-15 y a la carretera CN-340(a) ambas de competencia del Estado la normativa contenida en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre y en concreto las siguientes definiciones contenidas en dicha normativa:

a) *Son de dominio público* los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. 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.

b) *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 definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

c) *La zona 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 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

d) 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. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. A los efectos de distancias establecidas en el párrafo anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de talud de las explanaciones, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de las carreteras estatales, la citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento determinante de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

9. El dominio publico definido por la Ley de Carreteras debiera considerarse como Suelo no Urbanizable, de conformidad con lo establecido en el Artº 46.1.h) de la Ley 7/2.002 LOUA.

Cuando en una Unidad de Ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanística correspondiente a su superficie perteneciera al Estado de conformidad con el artº112 de la citada Ley 7/2.002.

La Aprobación Inicial, provisional y definitiva de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con independencia de la solicitud de informe que debe tramitarse ante el Mº de Fomento de conformidad con el Artº 10.2 de la Ley ded Carreteras 25/1988. Cuando se afecten bienes de titularidad de la Administración General del Estado debiera notificarse al Delegado de Economía y Hacienda de la Provincia, de conformidad con el Artº 189º "Comunicaciones de actuaciones urbanísticas" de la Ley 33/2.003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

10. La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Mº de Fomento debiera ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1977 que regula los mismos.

Los cruzamientos de la Autovía A-7 que se proyecten para cualquier tipo de instalación lo haran mediante perforación mecánica – topo- debiendo solicitar la correspondiente autorización del Mº de Fomento.

El cruce de la plataforma fija de metro y en su caso laterminal grafiada requerira la autorización especifica de la DºGral de Carreteras del Mº de Fomento.

La glorieta Sur de enlace 409 de la Autovía A-7/E-15, y los pasos superiores y demolición del existente en el PK 409,95 de la A-7 requerirán del correspondiente Proyecto y su aprobación por la Dº Gral de Carreteras.

La glorieta del PK-406,000 de la CN-340 (a). y la situada en el PK-414,650 de la vía de servicio, margen derecha, de la A-7 requerirán del correspondiente proyecto redactado conforme a la O.M de 16 de Diciembre de 1.977 y las recomendaciones sobre la construcción de Glorietas y sometido a la autorización de la Semarcación de Carreteras.

Artículo 8.4.5. Vías pecuarias en el Municipio de El Ejido.

1. Las vías pecuarias comprendidas en el municipio de El Ejido son las incluidas en el proyecto de clasificación redactado en el año 1.966 por el Perito Agrícola del Estado D. Julio Martínez Saavedra y Tabernero, siendo las siguientes:

DENOMINACIÓN DE LA VÍA	Nº Identif	Ancho legal Mts
Cordel de la Sierra de los Pelados	1	37,61
Cordel de la Balsa del Sabinar	2	37,61
Colada de El Ejido	3	Variable
Colada de la Punta de Sabinar	4	10,00
Vereda de la Cuesta de Hilar	5	20,89
Vereda de Lomas Altas	6	20,89
Vereda de la Cuesta de los Alacranes	7	20,89

2. El trazado de estas vías está incluido en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, tal y como quedó establecido en el proyecto de clasificación indicado en el punto 1 de este Artículo.

Artículo 8.4.5.1. Régimen de Protección.

Las vías pecuarias tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y su régimen de protección es el contenido en la normativa sectorial aplicable. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía su vigilancia, mantenimiento y explotación.

Artículo 8.4.6. Zonas de Interés Cultural.

El suelo no urbanizable de Interés Cultural, lo constituyen las zonas y yacimientos arqueológicos delimitados en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, en base al interés puesto de manifiesto en la Carta Arqueológica.

Artículo 8.4.6.1. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable de Interés Cultural.

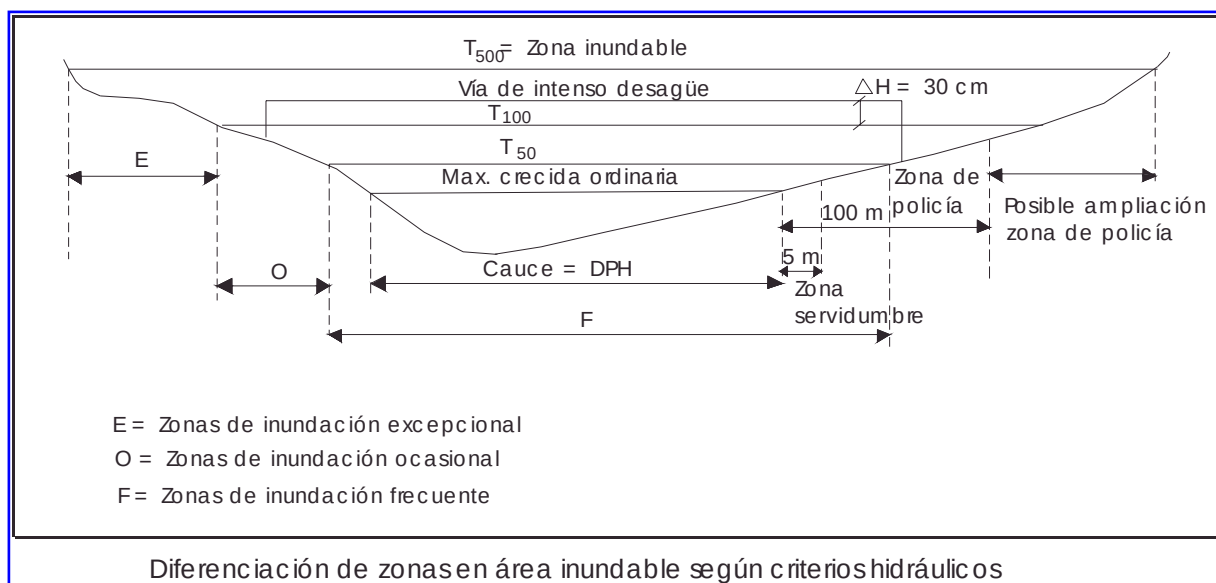
El régimen de protección de las zonas y yacimientos arqueológicos se ha incluido, para todas las clases de suelo, en el Título IV, Normas Generales para la Protección del Patrimonio Arqueológico.

Dentro de esta categoría se incluyen los elementos catalogados como **Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)** inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico, emplazados en suelo no urbanizable. Gozan de la máxima protección que les otorga la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico Andaluz. Son elementos para la conservación preferente, en donde se fomentarán las actuaciones de conservación, puesta en valor, adecuación del entorno, etc. Aparece en los planos grafiado con la misma trama que los suelos no urbanizables de interés ambiental y territorial, pero con la diferencia de tener inscritas las siglas B.I.C.

Artículo 8.4.7. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces o líneas de escorrentía.**8.4.7.1. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces públicos.**

1. Se considera dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, entendidos como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

- Corresponde al Organismo de Cuenca el apeo y deslinde del dominio público hidráulico, así como de sus zonas de servidumbre y policía.
- La regulación de usos y actividades en el dominio público hidráulico así como en sus zonas de servidumbre y policía queda determinada por la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo someterse cualquier actuación de desarrollo de este PGOU al trámite previsto en los artículos 52 a 54 de dicho Reglamento.
- En tanto no se delimiten reglamentariamente, el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre y policía, así como las áreas inundables, se definirán de acuerdo con los siguientes criterios hidráulicos, de acuerdo con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



- En tanto no se establezcan reglamentariamente, los proyectos de urbanización y edificación deberán contar antes de su aprobación definitiva, con informe favorable y autorización del Organismo de Cuenca, en lo relativo a posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y a sus Zona de Servidumbre y de Policía, así

como a las limitaciones que pudieran derivar de la existencia de Zonas Inundables, todo ello con los procedimientos establecidos a tal efecto en las disposiciones que derivan de los siguientes textos legales:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Plan Hidrológico de Cuenca
- Ley 7/ 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

c) A los efectos de regulación de usos y actividades en las áreas inundables, y de acuerdo con el artículo 33 de Plan Hidrológico de Cuenca se definen como:

- zonas de prohibición: las zonas inundables hasta un periodo de retorno de 50 años. En ellas se prohibirán los usos residenciales, industriales, los equipamientos básicos, las instalaciones de acampada y cualquier edificación o uso que conlleve un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
- Zonas de restricción: a las zonas inundables entre periodos de retorno de 50 a 100 años. Se prohíben en ellas el establecimiento de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales, industria pesada o contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
- Zonas de precaución: incluyen a zonas inundables con periodos de retorno entre 100 y 500 años, en las que se prohibirán las instalaciones o actividades singulares cuya destrucción o alteración pueda suponer un riesgo. Entre estas actividades se encuentran las instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos, las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

e) Se establece un retranqueo mínimo de 10 mts de los anclajes de los tirantes de los invernaderos respecto de la línea de deslinde del dominio público hidráulico.

g) Queda expresamente declarados como fuera de ordenación por este Plan, todas aquellas instalaciones o edificaciones que afecten a los cauces públicos y no cuenten con autorización del Organismo de Cuenca.

2. Las Actuaciones contempladas en los artículos 7 y 9 del reglamento de Dominio Público Hidráulico proyectadas en las Zonas de Servidumbre (5 m) o de policía (100 m), definidas en los artículos 6 de la Ley de Aguas y del reglamento, precisarán de autorización previa del organismo de Cuenca

3. El respeto a las servidumbres en los márgenes de los cauces públicos se realizará conforme al Artículo 6 de la Ley de Aguas.

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.

5. Según el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, corresponde al municipio la competencia en la limpieza de los residuos sólidos arrojados a los cauces en tramos urbanos, de acuerdo con lo establecido en los art. 25 y 26 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local

8.4. 7. 2. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de cauces privado.

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (Artículo 5 de la Ley 29/1985).

2. Sobre la base de estas determinaciones de la Ley de Aguas, en el plano de Estructura General del Territorio Municipal se han grafiado todas las líneas de escorrentía natural, las cuales son cauces públicos o privados de acuerdo con las definiciones incluidas en los puntos 1 y 5 de este artículo.

En el proyecto de obras se contemplarán las medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de lo previsto en este artículo, no siendo de aplicación las especificaciones de las zonas de influencia de cauces públicos o líneas de escorrentía, ni para las previstas para el suelo no urbanizable con riesgo de inundación, cubetas endorreicas.

Artículo 8.4.8. Delimitación del suelo no urbanizable con riesgo de inundación, cubetas endorreicas.

1. Esta categoría de suelo no urbanizable está delimitada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal mediante una línea que recorre los bordes de las cubetas endorreicas, detectadas mediante el análisis de la cartografía del territorio. El interior de la zona delimitada, por carecer de desagüe natural, es susceptible de inundación.

2. La zona así delimitada, junto a la resultante de la delimitación del dominio público hidráulico con los criterios establecidos en el artículo 8.4.13 constituyen las categorías de suelo no urbanizable con protección de riesgos de inundación y avenidas.

8.4.8.1. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable con riesgo de inundación, cubetas endorreicas.

1. Son usos permitidos en esta categoría de suelo:

- a) Todos los usos y actividades de producción agraria.
- b) Las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.
- c) Todas las instalaciones y construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.
- d) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.
- e) Otras actividades reconocidas como compatibles con esta categoría de suelo en su régimen específico, incluidas en el cuadro general de compatibilidad de usos.

2. Son usos característicos todos los usos y actividades de producción agraria.

3. Se consideran usos prohibidos, todas las modalidades de usos residenciales, los centros de trabajo, almacenamiento de productos peligrosos potencialmente contaminantes y en general todos aquellos usos y actividades que, en caso de inundación, supongan un riesgo potencial para las personas o el medio ambiente, salvo que se garanticen mediante las oportunas obras hidráulicas, con el visto bueno de la Administración correspondiente, la seguridad para las personas.

Sección Segunda. Suelo no urbanizable de protección por el P.O.T.P.A.

Artículo 8.4.9. Categorías de suelo no urbanizable de protección por el P.O.T.P.A y Planeamiento Municipal

1. Se incluyen en esta sección las categorías de suelo no urbanizable, colindantes a vías de comunicación y núcleos de población, en los que es necesario establecer limitaciones para determinados usos o actividades incompatibles con los normales correspondientes a dichas vías y núcleos. Las categorías de suelo no urbanizable incluidas son las siguientes:

- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Lugares de Interés Comunitario L.I.C.
- Influencia de núcleos
- Zona de influencia de litoral
- Zonas degradadas

2. Los suelos no urbanizables Paisajes protegidos, Interés ambiental y territorial y zonas degradadas cuya protección se determina en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (P.O.T.P.A.), han sido incluidos con las mismas medidas protectoras previstas en el referido Plan Territorial.

Artículo 8.4.10. Régimen de aplicación a los Paisajes Protegidos

1. En esta categoría de suelo no urbanizable se incluyen las zonas en las que se considera necesario preservar y proteger sus valores paisajísticos, de acuerdo con los grados de protección siguientes:

- a) Paisajes Protegidos.
- b) Miradores Paisajísticos.
- c) Itinerarios de Interés Ecológico y Recreativo.

2. Se considera Paisaje Protegido el Alcor Litoral Matagorda-Punta Entinas con la delimitación establecida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, con la regulación de usos siguientes:

- a) Usos permitidos:
 - Las infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente deban localizarse en estos espacios, justificados mediante el correspondiente estudio previo.
 - Las construcciones e instalaciones existentes, si han sido realizadas con licencia de obras o autorización.
- b) Uso característico: Todos los usos recreativos y didácticos ambientales que no precisen edificaciones específicas.
- c) Usos prohibidos: Todos los demás usos posibles en suelo no urbanizable no incluido en los apartados a) y b) anteriores.

3. Son Miradores Paisajísticos el mirador del Castillo de Guardias Viejas, el mirador del Alcor y el mirador de Almerimar.

El Mirador del Castillo de Guardias Viejas tiene delimitada su franja de protección en el plano de Estructura General del Territorio Municipal y los miradores del Alcor y de Almerimar están incluidos en la franja de protección del Paisaje Protegido del Alcor Litoral Matagorda-Punta Entinas en ambos casos es de aplicación la regulación de usos indicada en el apartado 2 incluyendo entre los usos característicos los de acondicionamiento necesarios para el uso público, en función de su localización y características topográficas.

4. Se establece una zona de amortiguación entre la zona de Paisajes Protegidos delimitada y una línea paralela exterior a dicha zona a una distancia de 500 mts en la que se prohíbe cualquier construcción e instalación de altura superior a 4,5 mts desde la rasante natural del terreno.

5. Son Itinerarios de Interés Ecológico y Recreativo el de Zonas Húmedas de Balsa del Sapo, y el costero de Balerna-Salinas.

- a) Discurrirán sobre bienes de dominio público y no precisarán adecuaciones especiales en cuanto a su trazado que no sean derivadas de las necesarias para la seguridad de las personas.
- b) Permitirán el tránsito peatonal ecuestre y para vehículos sin motor, mediante su señalización y acondicionamiento.

Artículo 8.4.11. Régimen de aplicación a los Espacios de Interés Ambiental y Territorial .

1. Son espacios de Interés Ambiental y Territorial los delimitados en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, por considerar que disponen de valores naturales que es necesario conservar, y porque así lo establece el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (P.O.T.P.A.).

2. En esta categoría de espacios protegidos se incluyen los siguientes:

- a) La Balsa del Sapo.
- b) Las arbustadas de arto negro o artales (Mayteno-Ziziphum loti).
- c) La Rambla del Loco.
- d) Las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.

Los espacios a), c) y d) están localizados territorialmente en un solo lugar, y es posible su representación gráfica por lo que han sido delimitados en el plano de Estructura General del Término Municipal. Respecto a las arbustadas de arto negro, por encontrarse dispersas por el Territorio Municipal, a veces en ámbitos muy pequeños, se ha optado por representar gráficamente solamente las zonas donde existen masas vegetales importantes, según la documentación aportada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el trámite de la

Declaración de Impacto Ambiental. Las zonas donde actualmente existen estas arbustadas y que por su pequeña extensión no han podido ser representadas gráficamente, se consideran igualmente sujetas a protección.

3. La regulación de usos en estos espacios se establece de forma diferenciada, porque también son diferentes los valores naturales de cada uno de ellos:

a) En la Balsa del Sapo se establece la siguiente regulación de usos:

- Usos permitidos:

Los hidráulicos como integrantes del sistema de regulación y evacuación de aguas en la prevención del riesgo de avenidas.

Los relacionados con la recuperación de las zonas degradadas compatibles con la conservación de sus valores naturales.

Usos peatonales asociados a los itinerarios de interés ecológico y recreativo.

Ocio y esparcimiento compatibles con la conservación de sus valores naturales.

- Uso característico:

Los usos naturalistas.

- Usos prohibidos:

Los usos de producción agrícola intensiva.

Cualquier tipo de construcción e instalación no asociada a los usos permitidos o característicos.

Vertidos de residuos de cualquier tipo y los acopios temporales de tierras y arenas.

- Deberá redactarse un Plan Especial de Protección para la ordenación de este espacio cuyos objetivos específicos serán:

Facilitar la conservación de sus valores naturales como zona húmeda.

Mejorar la imagen paisajística de la zona, eliminando los depósitos de residuos actuales.

Compatibilizar su potencialidad como espacio libre, con su funcionalidad hidráulica.

Incorporar las actividades de uso público de este espacio.

Ordenación integral de la zona para permitir la implantación de un Parque Rural.

b) En las arbustadas de arto negro o artales se establece la regulación de usos siguiente:

- Usos permitidos:

Los usos recreativos compatibles con la conservación de sus valores naturales.

Las infraestructuras cuya localización en estos espacios sea ineludible, previa justificación y propuesta de medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental.

- Usos característicos:

Los usos naturalísticos.

- Usos prohibidos:

Todos los usos o actividades que impliquen la transformación o degradación de los valores naturales y ambientales.

Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos o característicos.

Vertidos de residuos de cualquier tipo y los depósitos y acopios temporales de tierras y arenas.

c) En la Rambla del Loco se establece la regulación de usos siguiente:

- Usos permitidos:

Usos didáctico-recreativos.

Actuaciones tendentes a la recuperación de las comunidades vegetales de ribera.

Las infraestructuras cuya localización en este espacio sea ineludible, previa justificación y propuesta de medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental.

- Usos característicos:

Usos hidráulicos.

- Usos prohibidos:

Todos los usos, actividades o aprovechamiento que genere deterioro de las formaciones egetales y/o alteración geomorfológica del ámbito delimitado.

· Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos o característicos, excepto las de carácter hidráulico autorizadas por el Organismo de Cuenca.

· Vertidos de residuos de cualquier tipo y los depósitos y acopios temporales de tierras y arenas.

- Las construcciones e instalaciones existentes en el dominio público hidráulico o en sus zonas de protección, que no estén autorizadas por el órgano de cuenca, tendrán la consideración de construcciones fuera de ordenación, a todos los efectos.

- Deberá redactarse un Plan Especial de Protección para la ordenación de este espacio cuyos objetivos específicos serán:

· Deslinde del dominio público hidráulico.

· Preservar los valores naturales del espacio frente a la ocupación con otros usos.

· Mantener su funcionalidad hidráulica.

d) Las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor están delimitadas en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, como espacio de Interés Ambiental y Territorial, para el que se fijan los siguientes **objetivos**:

- Preservar el paisaje singular que constituye la Sierra de Gador que actúa de fondo visual de la llanura transformada

- Preservar el área de los impactos derivados de las actividades agrarias intensivas.

- Incrementar la regeneración de la masa forestal hacia etapas más desarrolladas mediante tratamientos silvícolas adecuados a la zona y fomentando las repoblaciones forestales con especies autóctonas.

- Son **usos característicos** en estos espacios.

· Actividades recreativas en instalaciones específicas.

· Actividades naturalistas y de investigación.

· Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.

· La caza en sus distintas modalidades legales.

- Son **usos prohibidos** en estos espacios:

· Edificación residencial aislada de nueva planta.

· Nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante un estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Este régimen de usos de aplicación a las formaciones de matorrales de la Sierra de Gador tiene como objeto dejar al Órgano Ambiental, a través de su legislación sectorial (Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental), la competencia para determinar la compatibilidad o incompatibilidad de la actividad extractiva en los matorrales de la sierra, tal como establece el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense el Art. 115-D **Determinaciones para la ordenación específica de las Formaciones de Matorral de la sierra de Gador** donde no se prohíbe de forma expresa la actividad minera. La actividad extractiva se prohíbe en los ámbitos regulados por el

Art.114-D **Determinaciones para la ordenación específica de las Cumbres de la Sierra de Gador** cuyo texto literal se transcribe.

4.- Son Usos Prohibidos en estos espacios

a) Los usos edificatorios.

b) Las Actividades Extractivas

c) Las obras de infraestructuras lineales, excepto las de telecomunicaciones, transporte de energía eléctrica y localización de autogeneradores

d) Los usos y actividades que impliquen transformación o eliminación de la cubierta vegetal excepto los asociados a las infraestructuras autorizadas en el epígrafe anterior.

5.- Se limitarán las obras de infraestructuras que se den de localizar en estos espacios a las estrictamente necesarias, las cuales se justifiquen mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Siendo por tanto compatible las extracciones de piedra en la zona de matorral de la Sierra de Gádor, no obstante el emplazamiento de las zonas de extracción, deberá cumplir expresamente los siguientes puntos:

- Deberán estar ubicadas de modo que la extracción no sea visible desde los núcleos de población ni las vías de comunicación principales del municipio: autovía, carreteras estatales, carreteras autonómicas y demás vías con denominación de turísticas (T).
- Deberá incorporarse expresamente dentro del proyecto de actuación, un estudio que justifique detalladamente la visión que tendrá la cantera sobre el territorio que compone el término municipal.

En función del impacto visual será autorizable o no la cantera, con independencia del trámite ambiental que establece la GICA.

Artículo 8.4.12. Lugares de Interés Comunitario LIC

Además de los espacios naturales protegidos de las categorías anteriores, dentro del municipio se han diferenciado las áreas de suelo no urbanizable que se encuentran dentro de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC) que en el año 2001 se hizo por parte del gobierno español, y que posteriormente la Unión Europea seleccionará para formar parte de la futura red de espacios naturales protegidos europeos denominada Natura 2000.

Con independencia de que se trate aún de una propuesta, el estado español y las comunidades autónomas están obligados a la conservación de estos espacios como si ya estuvieran protegidos hasta su declaración definitiva.

Dentro del municipio ejidense se incluyen 4 áreas con esta categoría, dos al norte de Santa María del Águila y dos al sur del núcleo de El Ejido, a las que se añaden los correspondientes a la Reserva y Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar.

Las limitaciones de uso son prohibir todas aquellas que supongan una modificación de la integridad natural de estos suelos.

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.

1. Es de aplicación el régimen de protección establecido en este artículo a la franja de terreno delimitada exteriormente por una línea poligonal grafiada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal alrededor de cada núcleo de población e interiormente por la delimitación de suelo urbano o urbanizable.

2. Los objetivos que se pretenden con la protección de esta zona son establecer una franja de amortiguación entre los núcleos de población y las zonas agrícolas, de forma que en esta franja queden excluidos los usos y actividades agrícolas permitidas en suelo no urbanizable que puedan suponer riesgo o molestias para la población o que puedan condicionar el futuro crecimiento urbanístico de los núcleos.

3. Para la obtención de los objetivos indicados, se establece la regulación de usos siguiente:

a) Usos permitidos:

- Todas las actividades de producción agraria, con la limitación establecida en el apartado c).
- Todas las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria en la finca, con la limitación de superficie construida establecida en el apartado c).

- Infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente hayan de emplazarse en este suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado c).
- Acampada turística y actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Los indicados en el Artículo 8.3.30. con sus limitaciones.

b) Uso característico:

- Usos característicos:

Las actividades de producción agraria permitidas.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 mts desde el límite de suelo urbano **clasificado o urbano consolidado con la ejecución del suelo urbanizable** en cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 mts y balsas en los primeros 25 mts.
- Edificaciones de superficie construida superior a 150 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.

Artículo 8.4.14. Zonas Degradadas

1. Son los señalados en el plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y el Paisaje del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, completados con los desmontes para emplazamiento de cultivos y canteras existentes en el pie de monte de la Sierra de Gádor, dentro de la zona clasificada como Espacio de Interés Ambiental y Territorial en la categoría d), formaciones de matorral de la Sierra de Gádor, y que han sido delimitados en los planos de Estructura General del Territorio Municipal de la Revisión – Adaptación del PGOU.

2. Estos espacios están sujetos a las determinaciones establecidas en Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, y se incluyen en alguno de los siguientes grupos:

- a) Zonas mineras y desmontes para emplazamiento de actividades agrícolas.
- b) Zonas de Vertederos (RSU).
- c) Zonas incendiadas y/o sin cubierta vegetal.

3. Las actividades incluidas en el grupo a) que se ejercen actualmente, podrán continuar su explotación conforme al plan de labores y autorizaciones de que dispongan, promoviéndose al final de la explotación las medidas tendentes a su regeneración previstas en el P.O.T.P.A.

4. Las nuevas actividades del grupo a) que se autoricen, por ser compatible con alguna de las categorías de suelo no urbanizable previsto en el presente Plan, incluirán en su Plan de Restauración las medidas de recuperación establecidas en el P.O.T.P.A.

Sección Tercera. Suelo no urbanizable de protección por su carácter natural o rural.

Artículo 8.4.15. Delimitación del suelo no urbanizable de Interés Agrícola (NUI).

El suelo no urbanizable de Interés Agrícola, es el delimitado en el plano de Estructura General del Territorio Municipal, en base a la necesidad de preservar su valor agrícola.

Artículo 8.4.16. Régimen de aplicación al suelo no urbanizable de Interés Agrícola.

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense incluye todo el suelo agrícola del Territorio Municipal como Área de Cultivos Forzados Consolidados, por lo que su régimen de usos se establece en base a esta clasificación.

2. Son usos permitidos:

- a) Todos los usos y actividades de producción agraria.
- b) Todas las instalaciones y construcciones necesarias para la producción agraria, con las limitaciones establecidas en el régimen especial de cada una de ellas.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, con las limitaciones establecidas en el régimen específico de cada una de ellas.
- d) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, con las limitaciones establecidas en el régimen específico de cada una de ellas.
- e) Vivienda unifamiliar aislada, y unidades de alojamiento temporal con las limitaciones establecidas en su régimen específico.
- f) Otras actividades reconocidas como compatibles con esta categoría de suelo en su régimen específico, incluidas en el cuadro general de compatibilidad de usos.

3. Son usos característicos, todos los usos y actividades de producción agraria.

4. Se consideran usos prohibidos, todos los no incluidos en las anteriores clases de usos y en general todos aquellos que puedan tener una incidencia negativa en la producción agraria.

Sección Cuarta. Resumen general de compatibilidades entre categorías de suelo no urbanizable.

Artículo 8.4.17. Consideración general sobre los usos y actividades en suelo no urbanizable.

Con independencia del régimen de usos permitido por este Plan para el Suelo No Urbanizable, todas aquellas actuaciones que supongan un cambio de uso de los terrenos forestales exigirán autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el procedimiento de Cambio de Uso y Aprovechamiento establecido en la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de ANDALUCÍA.

Artículo 8.4.18. Consideración general sobre los usos y actividades en suelo no urbanizable.

Los usos y actividades regulados en el presente Título, son los que con más frecuencia vienen ejerciéndose en suelo no urbanizable, pero no son exclusivos, por lo que cualquier otro no regulado que se pretenda realizar, le será de aplicación por analogía, el régimen del uso o actividad de características similares.

Artículo 8.4.19. Cuadro general de compatibilidad entre usos y actividades y categorías de suelo no urbanizable.

[illegible]

TÍTULO IX.- NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 9.1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 9.1.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo.

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 10 de la LOUA, el Plan General deberá determinar, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:

- a) En suelo urbano la regulación del uso pormenorizado, y para las áreas con planeamiento remitido, el uso global.
- b) En suelo urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o incompatibles.
- c) En suelo no urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

Artículo 9.1.2. Desarrollo de la regulación de usos.

1. Los Planes Especiales y los Planes Parciales en las Ordenanzas podrán regular de forma más específica la implantación de usos en sus ámbitos. Dicha mayor precisión podrá afectar al ámbito físico de localización o de tolerancia de los usos, a su distribución en el interior de las edificaciones o las categorías de usos admitidos.

2. Los Planes Especiales y Planes Parciales podrán modificar los usos propuestos en el Plan General de acuerdo a la normativa específica para cada categoría de suelo y con lo previsto en la ficha urbanística de cada ámbito de planeamiento.

3. En suelo no urbanizable, el Plan General regula el umbral mínimo de restricción de usos. Por tanto, los Planes Especiales de Protección del Paisaje, del Medio Natural, de las Vías de Comunicación, de los Usos Agrícolas, así como los de Mejora del Medio Rural, podrán establecer mayores niveles de protección o incluir la prohibición de otros usos que se consideren perjudiciales.

4. Los Planes Especiales de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico, Cultural o Arquitectónico o del Medio Ambiente, así como los Catálogos, podrán establecer mayores limitaciones de los usos, en razón de la naturaleza del objeto protegido.

5. Toda transformación de usos necesitará de un expediente igual que para su primera implantación.

Artículo 9.1.3. Clases de Usos.

A efectos de este Plan General y de los Planes Parciales o Especiales, que las desarrollan, se establecen las siguientes clases de usos:

1. Por el grado de detalle de su aplicación:

- a) Usos globales.
- b) Usos pormenorizados.
- c) Usos básicos.

2. Por su relación con otros usos de la misma zona o área:

- a) Usos característicos.
- b) Usos compatibles o permitidos.
- c) Usos prohibidos.

3. Por su carácter de titularidad pública o privada:

- a) Usos públicos.
- b) Usos privados individuales o colectivos.

4. Por el carácter de su aplicación:

- a) Usos temporales.
- b) Usos provisionales.
- c) Usos permanentes.

Artículo 9.1.4. Usos globales, pormenorizados y básicos.

1. Son usos globales los que el Plan General asigna a las unidades de planeamiento en suelo urbano y a los distintos sectores de suelo urbanizable, y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Son usos pormenorizados los que determina a nivel de detalle sobre unidades mínima de calificación urbanística el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan a través de su localización en los Planos, y que no puede ser alterado por ninguna otra figura de planeamiento, salvo el supuesto de su fijación con carácter potestativo por el PGOU en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que permite su alteración mediante la figura del Plan Parcial y Plan Especial.

3. Los usos básicos constituyen el nivel de máxima desagregación de los usos, y vienen determinados por la consideración de las actividades y de su situación en el interior de la edificación. Dentro de una parcela o edificio, podrán coexistir varios usos básicos, siempre que sean compatibles. El uso básico concreto deberá especificarse en todas las solicitudes de licencia de obra, de apertura o funcionamiento.

Artículo 9.1.5. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. El concepto de uso característico está asociado a las áreas de reparto y se considera como tal el que tiene asignada más superficie edificable en el área de reparto correspondiente, de tal forma que es el que mayor superficie construida tiene dentro de ella.

2. Se consideran usos compatibles aquellos que pueden implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, implica la posibilidad de su implantación dentro del mismo ámbito territorial, con las condiciones que se determinen.

3. Son usos prohibidos aquellos que se impiden en este Plan General o en las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

4. También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, son incompatibles con los usos permitidos aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Artículo 9.1.6. Usos públicos y privados.

1. Son usos públicos, a los efectos de este Plan, los que se desarrollan sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada, gestionado por la Administración, que posibilita la utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

2. Son usos privados, los limitados a un número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos. Se consideran individuales aquellos que solo pueden ser ejercidos por sus titulares. Son usos colectivos o comunitarios, aquellos de propiedad privada pero destinados al uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a un colectivo, o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga.

Artículo 9.1.7. Usos temporales, provisionales y permanentes.

1. Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado pero revocable a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

2. Son usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 53 de la LOUA.

3. Se consideran usos permanentes, los que se establecen sin límite temporal.

Artículo 9.1.8. Tipos de usos globales y pormenorizados.

Los tipos de usos globales y pormenorizados que se consideran en el presente Plan General son los siguientes:

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS			
1.-	Residencial	1.1.	Vivienda	1.1.1.	Unifamiliar
				1.1.2.	Plurifamiliares
				1.1.3.	Despacho profesional doméstico
		1.2.	Alojamientos	1.2.1.	Hotelero
				1.2.2.	Otros alojamientos turísticos
				1.2.3.	Residencias comunitarias
2.-	Residencial Turístico		Mismos usos básicos y pormenorizados que el uso global residencial, con las matizaciones que se indican en los Artículos siguientes.		
3.-	Actividades Económicas	3.1.	Industrias y Almacenes	3.1.1.	No compatible con el territorio municipal
				3.1.2.	No compatible con el medio urbano
				3.1.3.	No compatibles con zonas residenciales
				3.1.4.	Compatibles con zonas residenciales
				3.1.5.	Compatibles con el uso de vivienda
		3.2.	Comercio	3.2.1.	Local comercial
				3.2.2.	Agrupación comercial
				3.2.3.	Grandes superficies
		3.3.	Servicios Terciarios	3.3.1.	Espectáculos públicos y Act. recreativas
				3.3.2.	Oficina
				3.3.3.	Aparcamientos y garajes

3ª MODIFICACION NORMATIVA P.G.O.U. DE EL EJIDO

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS					
4.-	Dotacional y Servicios	4.1.	Dotacional	4.1.1.	Docente		
				4.1.2.	Deportivo		
				4.1.3.	Deportivo-turístico y lúdico		
				4.1.4.	Servicios de Interés Público y Social	4.1.4.1.	Sanitario
						4.1.4.2.	Asistencial
						4.1.4.3.	Cultural
						4.1.4.4.	Administrativo público
						4.1.4.5.	Mercados
						4.1.4.6.	Servicios
						4.1.4.7.	Religioso
						4.1.4.8.	Servicios en general.
		4.2.	Servicios Públicos	4.2.1.	Cementerios		
				4.2.2.	Defensa		
5.-	Espacios Libres	5.1.	Zonas verdes o jardines				
		5.2.	Parques	5.2.1.	Parque Central		
				5.2.2.	Parques periféricos		
6.-	Transportes e infraestructuras urbanas básicas	6.1.	Viario				
		6.2.	Estación de				
		6.3.	Infraestructuras urbanas básicas				
7.-	Agropecuario						

CAPÍTULO 9.2. USOS RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL TURÍSTICOS.

Artículo 9.2.1. Definición y Clases.

Es el correspondiente al alojamiento de las personas y puede ser:

- a) Uso de vivienda que es el correspondiente a alojamiento en vivienda familiar.
- b) Uso de alojamiento es el correspondiente a los alojamientos comunitarios o temporales de personas.

Artículo 9.2.2. Uso de vivienda.

El uso de vivienda comprende como usos pormenorizados, los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar que es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio esa segregación, en tipología de edificio aislado, agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.
- b) Vivienda colectiva o plurifamiliar es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras, resolviendo el acceso a las viviendas desde espacios comunes, que actúan como elementos de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior

Artículo 9.2.3. Uso de alojamiento.

El uso de alojamiento comprende como usos pormenorizados los siguientes:

- a) Uso Hotelero, que incluye los usos a que se destinan los establecimientos hoteleros, tal y como se definen y clasifican en el artículo 37 de la Ley de Turismo de Andalucía de 15 de Diciembre de 1999, y que comprenden los siguientes cuatro grupos:

- Hoteles
- Hostales
- Pensiones
- Hoteles-apartamentos ,

Y cualquier otro grupo de establecimiento hotelero que reglamentariamente se determine.

- b) Otros alojamientos turísticos. Se incluyen en este apartado los usos a los que se destinan los establecimientos de alojamiento turístico, tales como apartamentos turísticos, inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno y otros definidos en la Ley 12/1999 de 15 de diciembre de Turismo en Andalucía, excepto los establecimientos hoteleros indicados en el apartado a) anterior. Estos establecimientos son computables, a efectos de la limitación de número de viviendas, en aquellas zonas cuyas condiciones particulares establezcan un número máximo de viviendas.
- c) Residencia comunitaria, corresponde a los usos que se prestan en edificios o locales destinados al alojamiento permanente de personas, en régimen de relación comunal, y que incluyen en consecuencia los espacios precisos para habitar los residentes, y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso pormenorizado los usos básicos de residencias de ancianos, niños, matrimonios, estudiantes, miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo 9.2.4. Vivienda mínima.

1. Toda vivienda se compondrá, como mínimo de vestíbulo, cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella, con una superficie útil superior a 30 m².

Para las viviendas situadas en las zonas turísticas, se autorizarán soluciones arquitectónicas que agrupen alguna de las estancias descritas y cuya función sea compatible; cocina-comedor, estar-dormitorio, etc.

2. Cuando las condiciones particulares o las normas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de tres piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se considerarán incluidos las terrazas, balcones, miradores, tendaderos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Artículo 9.2.5. Condiciones de las viviendas.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas normas, y además se cumplirá lo siguiente:

En edificación alineada a vial, al menos 2 habitaciones vivideras, darán a vía pública o espacio libre de uso y dominio público cuando se trate de viviendas de más de 2 dormitorios o 70 m² útiles, excepto lo dispuesto en estas Normas para edificaciones en callejones.

2. En edificación abierta colectiva, será de aplicación lo anterior, o bien podrán abrir huecos sobre espacios libres privados de dimensiones iguales o superiores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 metros.

Para las viviendas de superficie inferior a 70 m² o dos dormitorios, bastará que una de las habitaciones vivideras cumpla las condiciones anteriores.

3. La altura libre inferior mínima medida verticalmente entre suelo y techo será de 250 cms al menos en el 75% de la superficie útil de la vivienda, pudiendo reducirse hasta 220 cms en el resto de la vivienda.

4. Las condiciones de ventilación e iluminación que deben cumplir las viviendas son las siguientes:

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de las viviendas, tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen a fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación forzada estática.

b) La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de la superficie útil. Las habitaciones no vivideras (aseos, baños, cocinas, despensas y trasteros), pueden prescindir de la iluminación y ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.

c) Las cocinas tendrán los conductos de eliminación de humos, directamente al exterior, para:

Combustión de gases o líquidos, incluyendo entrada de aire para volúmenes inferiores a 15 m³.

- Humos de cocina.

- Ventilación de gases almacenables (butano, etc.).

d) Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

5. Las dimensiones mínimas de las estancias y la organización interior se ajustará a las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, la siguiente (véase cuadro):

Nº de dormitorios	E	E-C-K
1	14	20
2	16	20
3	18	24
4	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

- b) La superficie útil mínima de los dormitorios, será de 6 m² para los individuales y 10 m² para los dormitorios dobles. En toda vivienda deberá existir un dormitorio doble o dos individuales adosados.
- c) En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: en la estancia de 3 m, en el comedor de 2,50 m, en la cocina de 1,60 m, en los dormitorios individuales de 1,80 m y 2,50 m en el doble.
- d) Los pasillos interiores a las viviendas tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de 0,85 m.
- e) El vestíbulo tendrá una superficie mínima de 1,40 m² y anchura mínima de 1,10 m.
- f) Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidé en su caso en espacio independiente al baño, disponiendo de una bañera de 1,20 m mínimo de longitud y de un lavabo en la otra estancia.
- g) En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la calle, con un mínimo de 5 ml por persona, que no podrán situarse en fachada.

6. La superficie y el volumen mínimo habitable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima habitable de una vivienda será tal que a cada persona del programa familiar considerado habrán de corresponderle 18 m² para el programa de 2 personas y de 10 m² para cada persona a partir de 2 en programas familiares más amplios.
- b) La vivienda tendrá como mínimo un volumen habitable tal que, a cada persona del programa familiar le correspondan 43 m³ en el caso de programa de 2 personas y 24 m³ cada persona que exceda de 2 en programas familiares más amplios.

7. Los servicios e instalaciones de las viviendas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

- a) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/seg. por grifo tanto de agua fría como caliente.
- b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.
- c) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garantice, tanto al vecindario como al viandante, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.
- d) Las instalaciones para el depósito de basuras en los edificios en que se prevean, se ubicarán en los portales en locales específicos para ello, debidamente ventilados, con cabida para un cubo por cada cuatro viviendas o 400 m² construidos, disponiendo de sistema de lavado y evacuación de aguas conectado a la red.

8. Los accesos a las viviendas desde el exterior y entre piezas diferentes dentro de la vivienda, se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
- b) En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirve, de acuerdo con el Código Técnico y el decreto de eliminación de barreras arquitectónicas.
- c) Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 205 cm de altura y 82,5 cm de anchura.
- d) Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de las viviendas serán de 205 cm de altura, de 62,5 cm de anchura en cuartos de aseo y 72,5 cm de anchura para el resto.
- e) En el caso de que el mantenimiento y uso del suelo de los patios comunitarios, sea propiedad de la comunidad de vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios o

espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

Artículo 9.2.6. Usos incluidos en las viviendas.

1. Se consideran incluidos en el uso de viviendas las cocheras y almacenes al servicio de estas, así como los despachos profesionales que reúnan las condiciones que se indican en los apartados siguientes.

2. Los despachos profesionales domésticos se consideran incluidos en el uso de vivienda y se regularán por las normas de aplicación a éstas siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

a) La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecida en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

b) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico, para que pueda ser considerado como tal, será inferior o igual a la mitad de la superficie útil total de la vivienda.

Artículo 9.2.7. Condiciones del uso Hotelero.

Las condiciones de aplicación a los diferentes grupos de establecimientos hoteleros, determinados en el artículo 9.2.3. a), serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 9.2.8. Condiciones de otros establecimientos de alojamiento turístico.

Se regulan en este Artículo todos los establecimientos de alojamiento turístico definidos en la Ley 12/1999 de 15 de diciembre del Turismo en Andalucía, con excepción de los establecimientos hoteleros regulados en el artículo 9.2.7.

Las condiciones de los diferentes tipos de establecimientos de alojamiento turístico serán las que para cada uno de ellos se establezca en la legislación sectorial correspondiente con las siguientes condiciones adicionales.

1. Toda unidad de alojamiento que esté por debajo de la vivienda mínima descrita en el apartado 9.2.4 tendrá que cumplir lo dispuesto en la reglamentación sectorial turística.

2. Cuando la superficie de este uso sea superior a 100 m² ó 5 dormitorios, deberá tener acceso independiente, de cualquier otro uso compatible que pudiera existir en el mismo edificio.

3. Todas las piezas de utilización general por el público, dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada 100 m² de superficie útil.

Artículo 9.2.9. Condiciones de las residencias comunitarias.

El uso residencial comunitario posee la doble condición de vivienda y hotelero. En ausencia de una normativa específica se ajustará a las condiciones siguientes:

a) Dado el carácter de vivienda, se aplicarán por afinidad las condiciones de edificios de viviendas de similar capacidad.

b) Dado su carácter de alojamiento, cumplirán las condiciones del artículo 9.2.7 y la legislación de alojamientos turísticos, en materia de seguridad e higiene, que le sea de aplicación.

Artículo 9.2.10. Uso global Turístico.

El uso global turístico es de aplicación a las urbanizaciones costeras que albergarán los desarrollos turísticos del municipio.

Los usos incluidos en este uso global son los residenciales y los compatibles con éste con la excepción de las industrias y talleres admisibles para los usos residenciales, que se consideran incompatibles en éste uso global.

Se podrán implantar cualquiera de los usos pormenorizados y básicos definidos para el uso global residencial con la obligación de destinar a uso hotelero al menos el 20% de la superficie edificable total de cada sector o ámbito de planeamiento, debiendo situarse al menos la mitad de esta superficie edificable en primera línea de costa.

CAPÍTULO 9.3.- USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Sección Primera. Disposiciones Generales.

Artículo 9.3.1. Definiciones.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados a alguna de las actividades de:

- a) Obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución.
- b) Almacenaje de materias primas o productos elaborados, incluso su comercialización directa.
- c) Venta directa de productos al por mayor o menor.
- d) Prestación de servicios de carácter administrativo, burocrático, gestor, financiero o de profesionales liberales no considerados en el uso de vivienda.

Artículo 9.3.2. Clases de Actividades Económicas.

De acuerdo con la definición de Actividades Económicas, se definen las siguientes clases:

1. Industrias y Almacenes.
2. Comercio.
3. Servicios Terciarios.

Sección Segunda. Industrias y Almacenes.

Artículo 9.3.3. Definición de uso industrial y almacenes.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se indican a continuación:

A)

1. 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.
2. 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 fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 1 MW.
5. Plantas siderúrgicas integrales.
6. 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.
7. Instalaciones químicas integradas.
8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
9. Plantas de fabricación de los aglomerados hidráulicos.
10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B)

- 12.** Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- 13.** Fabricación de aglomerados asfálticos.
- 14.** Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - Productos lácteos.
 - Cerveza y malta.
 - Jarabes y refrescos.
 - Mataderos.
 - Salas de despiece.
 - Aceites y harinas de pescado.
 - Margarina y grasas concretas.
 - Fabricación de harina y sus derivados.
 - Extractores de aceite.
 - Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
 - Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - Fabricación de féculas industriales.
 - Azucareras.
 - Almazaras y aderezo de aceitunas.
- 15.** Coquerías.
- 16.** Industrias textiles y del papel destinadas a:
 - Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - Obtención de fibras artificiales.
 - Tintado de fibras.
 - Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- 17.** Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- 18.** Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.
- 19.** Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
 - Fundición.
 - Forja.
 - Estirado.
 - Laminación.
 - Trituración y calcificación de minerales metálicos.
- 20.** Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:
 - Embutido y corte.
 - Revestimiento y tratamientos superficiales.
 - Calderería en general.
 - Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
 - Construcción de estructuras metálicas.

- 21. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
- 22. Fabricación del vidrio.
- 23. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- 24. Fábricas de piensos compuestos.
- 25. Industria de aglomerado de corcho.
- 26. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
- 27. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
- 28. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- 29. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- 30. Fabricación de fibras minerales artificiales.
- 31. Instalaciones de fabricación de explosivos.
- 32. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosas al día.
- 33. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica entre 5 MW y 300 MW.
- 34. 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 6 del apartado A.

C)

- 35. Talleres de géneros de punto y textiles.
- 36. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- 37. Lavanderías industriales.
- 38. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- 39. Almacenes de abonos y piensos.
- 40. Panaderías.
- 41. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos, de mas de 150 m2.útiles.
- 42. Instalaciones de transformación de la madera y fabricación de muebles.
- 43. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- 44. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.
- 45. Centros de Manipulación y Comercialización de productos hortícolas

D)

- 46. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
- 47. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
- 48. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- 49. Talleres de reparaciones eléctricas.
- 50. Talleres de carpintería de madera.
- 51. Obradores de confitería.

E)

52. 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. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

53. 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.

Artículo 9.3.4. Condiciones de las industrias y almacenes.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial y almacenes serán de aplicación:

- a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

3. Las edificaciones destinadas a estos usos, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.
- c) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de taller.
- d) Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. A estos efectos se establece que entre los muelles de carga y la línea de cerramiento de parcela deberá existir una distancia de 12 mts. para carga y descarga de vehículos ligeros y 24 mts. para vehículos pesados.

4. 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.

5. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Artículo 9.3.5. Actividades prohibidas en todo el Territorio Municipal.

Con carácter general se prohíben en todo el Territorio Municipal las actividades siguientes:

- a) Vertederos de residuos especiales o peligrosos determinados en el artículo 8.3.58.
- c) Las comprendidas en los epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7 del apartado A del artículo 9.3.3.

Artículo 9.3.6. Actividades no compatibles con el medio urbano.

Son las que deben estar situadas en suelo no urbanizable siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del apartado A del artículo 9.3.3.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 12, 13, 15, 18, 23, 31, 32, 33 y 34 del apartado B del artículo 9.3.3.

Artículo 9.3.7. Actividades no compatibles con zonas residenciales.

Se consideran actividades no compatibles con zonas residenciales y que sólo pueden implantarse en las zonas con Ordenanzas de Actividades Económicas AE.1 y AE.2 las siguientes:

- a) Las indicadas en el artículo anterior.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del apartado B del artículo 9.3.3.
- c) Las comprendidas en el apartado C y D del artículo 9.3.3.
- d) Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- e) Almacenamiento y venta de carburantes.
- f) Discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores.

Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales.

Los mismos del artículo 9.3.8.

Artículo 9.3.9. Actividades compatibles con el uso de viviendas.

Se consideran compatibles con el uso de vivienda en el mismo edificio, en función de lo que se establezca en la Ordenanza de zona de aplicación, las siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes 49, y 51 del apartado D del artículo 9.3.3.
- b) Las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apartado E del artículo 9.3.3.

Sección Tercera. Comercio y centros terciarios.

Artículo 9.3.10. Definición de uso comercial.

1. Es el que corresponde a la prestación del servicio de proporcionar mercancías al público, mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, u otros servicios a los particulares.

2. A los efectos de su localización espacial y para establecer condiciones particulares se establecen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

3. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

Artículo 9.3.11. Condiciones generales del uso comercial.

1. Las dimensiones de los establecimientos comerciales se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
 - b) En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.
2. Los espacios destinados a la circulación interior deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) En los locales comerciales de la categoría a), definida en el artículo 9.3.10, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos, que garantizarán el acceso a las zonas comunes de las personas con movilidad reducida.
 - b) En los locales de las categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.
3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.
4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Artículo 27 del RD 72/1.992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
5. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.
6. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.
7. Los aseos de los usos comerciales se ajustarán a lo siguiente:
 - a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de doscientos (200) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. En el caso de comercios con exposiciones superiores a 600 m² de superficie útil, como es el caso de exposiciones de muebles, vehículos, etc, se instalarán tres aseos como mínimo, debiendo estar adaptado uno de ellos para discapacitados, debiéndose colocar uno más por cada 600 m².
 - b) Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.3.10, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Artículo 28 del RD 72/1992.

8. Deberán cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento siguientes:

a) Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 10.3.2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

b) Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

9. Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de un local de una dársena para carga y descarga con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

10. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

11. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

12. Las salas de bingo, salones de juego, casinos de juego, salones recreativos, cibernets, boleras, deberán situarse a una distancia de un centro escolar superior a 300 metros si se emplazan en la misma calle del centro, y superior a 200 metros si se emplaza en calle distinta. La distancia se medirá siguiendo el trazado viario desde el acceso principal del centro docente a la puerta del establecimiento.

Sección Cuarta. Servicios Terciarios.

Artículo 9.3.12. Definición de Usos Terciarios.

1. El uso de servicios terciarios es el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales, información, administración, gestión, intermediación financiera u otras, seguros, entretenimiento y otras similares.

2. Se consideran incluidas en este uso los siguientes:

a) Oficinas.

b) Espectáculos públicos y actividades recreativas.

c) Aparcamiento y garajes.

Artículo 9.3.13. Oficinas.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad de la oficina.

2. Los accesos interiores de las oficinas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) cm., la dimensión de la huella no será inferior a veintisiete (27) cm. de proyección y la de la contrahuella no será superior a dieciocho y medio (18,5) cm.

4. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Artículo 27 del RD 72/1.992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

5. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

6. Los aseos en los locales de oficinas cumplirán las condiciones siguientes:

a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del Artículo 28 del RD 72/1.992.

b) Cuando exista más de un retrete, éstos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

c) En los 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.

7. Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

8. Las condiciones anteriores no serán de aplicación cuando se trate de oficinas de menos de 150 metros cuadrados de superficie útil que estén ubicados en edificios residenciales.

Artículo 9.3.14. Espectáculos y Salas de Reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como sus Reglamentos.

Artículo 9.3.15. Aparcamientos y garajes.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en el establecimiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 9.3.16. Aparcamientos Públicos.

1. Los Aparcamientos Públicos se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Obras de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

2. Los accesos y elementos inferiores de circulación deberán ajustarse a lo siguiente:

a) Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

b) Los accesos podrán ser unidireccionales, de carácter alternativo, para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados. Entre seis mil (6.000) metros cuadrados y diez mil (10.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos unidireccionales.

c) Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

d) Los acceso para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros, y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados. Al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el RD 72/1.992.

e) Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros. Para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

f) Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

g) Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje el carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será, como mínimo, de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

3. Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las establecidas para los aparcamientos y garajes. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al 2% del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

4. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

5. Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios ajardinados, la cubierta se calculará para una sobrecarga de uso de 2.000 Kg/m².

6. Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede disimulada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

CAPÍTULO 9.4.- DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES.

Artículo 9.4.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

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

c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales o en plantas altas de edificios residenciales, siempre que la superficie destinada a este uso no sea superior a una planta ni a 200 m² construidos.

- Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policías 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 (correos, teléfonos públicos y similares).

- Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

- Alojamiento o Residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.

- Servicios en general, que comprende la prestación de servicios personales no encuadrados en ninguna de las categorías anteriores, tales como peluquerías y salones de belleza, fisioterapia, etc.

3. Son usos de Servicios Públicos Generales los que se prestan fuera de los núcleos de población o aquellos cuyos destinatarios es la totalidad de la sociedad sin que pueda individualizarse su prestación.

a) Defensa y cárceles que integran las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

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

Artículo 9.4.2. Condiciones generales de aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 30% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

En el caso de las parcelas dotacionales privadas, además de los usos anteriores, se podrá instalar los usos docente, administrativa y comercial, que coadyuven a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 30% de la superficie construida total.

En el Centro Integral de Mercancías, como equipamiento privado, se podrán instalar los usos industrial y comercial que coadyuven a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 20% de la superficie construida total.

Artículo 9.4.4. Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

4. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 9.4.5. Edificaciones Especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

- a) En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.
 - La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
 - Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
 - Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

- Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

b) Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

- El número de plantas no excederá del que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.
- Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.4.6. Techo máximo edificable.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

Artículo 9.4.7. Plazas de Aparcamiento y reservas de espacio.

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

2. Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán de una zona destinada a carga y descarga de mercancías.

Artículo 9.4.8. Uso Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básico no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación. Cuando estas actividades se ejerzan en plantas altas, les será de aplicación las condiciones de las oficinas.

Artículo 9.4.9. Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones 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 la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, 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 expresadas en el epígrafe anterior.

3. Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios o similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas o sótanos

Artículo 9.4.10. Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

2. Los usos de Administración Pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

3. Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

5. Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos

a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a 8 mts excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.

6. Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos o compartido con otros usos de servicios públicos. Los usos religiosos sólo podrán ejercerse en edificios aislados, excepto en zonas de ordenanza de ordenanza de actividades económicas Z-AE1 y Z-AE2, que podrán ubicarse en cualquier situación.

7. Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m² que se incrementará en 10 m² por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados. Se excluyen zonas de paso, cabinas, aseos y control.

Artículo 9.4.11. Usos deportivo-turístico y lúdicos.

1. Constituyen los equipamientos deportivo-turísticos y lúdicos aquellas instalaciones especializadas sean de carácter deportivo o no, que se asocian a los usos turísticos.

2. Son instalaciones de este tipo los campos de golf y puerto deportivo existente, sí como aquellas otras instalaciones especializadas que puedan implantarse en el futuro. Se definen como Parques Recreativos Temáticos a aquellas instalaciones especializadas de ocio que comportan construcciones e infraestructuras permanentes de fuerte incidencia espacial destinadas a acoger un público masivo y asociado a actividades terciarias de ocio, restauración y/o hospedaje en su caso.

3. En relación con estos usos se establece lo siguiente:

- a) No se autorizará la localización de equipamientos deportivo-turísticos y lúdicos sobre espacios con formaciones naturales.
- b) La instalación de nuevos campos de golf justificará la dotación de agua para el desarrollo de la actividad así como el cumplimiento de las disposiciones sobre los recursos hídricos que se establecen en el Título III del P.O.T.P.A.
- c) La instalación de Parques Recreativos Temáticos se efectuará, preferentemente, sobre suelos clasificados como urbanizables, debiendo justificar:
 - La procedencia y el cumplimiento de las disposiciones que sobre los recursos hídricos se establecen en el Título III del P.O.T.P.A.
 - La accesibilidad a las instalaciones previstas en función de la afluencia de público estimada.
- d) No se autorizarán nuevos puertos deportivos.

CAPÍTULO 9.5.- USO ESPACIOS LIBRES.

Artículo 9.5.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. 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 estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Zonas verdes o jardines. 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 básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población. En este uso se integran las siguientes categorías:
 - *Parque Central.* Corresponde al Parque de la Cañada de Ugijar que ocupa una posición central en el municipio de El Ejido y tiene ámbito supramunicipal por considerarlo así el Plan de Ordenación de Poniente Almeriense. Está destinado al ocio y al reposo de la población y a la cualificación ambiental del Área Central con la inclusión de una zona destinada a mantener las comunidades vegetales de *Maytenus Senegalensis*, existentes dentro de su delimitación, y a

la reforestación con esta misma especie de una superficie igual a la que queda dentro de la delimitación de los sectores colindantes en la que también existen zonas de artales.

- *Parque Periféricos*. Corresponden a los Parques delimitados en los diferentes núcleos de población, con la misma finalidad que el Parque Central pero con una zona de influencia reducida al núcleo de población en el que se sitúa.

c) Áreas de ocio: Son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.

Artículo 9.5.2. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.

3. Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

a) La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

b) La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

4. 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.

5. Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este artículo.

Artículo 9.5.3. Condiciones de aplicación al Parque Central.

1. El Parque Central, situado en la Cañada de Ugijar, se adecuará al carácter del área urbana en que se localiza 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 será superior al dos por ciento (2%) de la superficie total del parque.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

b) 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 acondicionarse con materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Este Parque Central se proyectará 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. Deberá tenerse en cuenta la presencia de “Maytenus Senegalensis” en el borde sur colindante con la autovía, para su conservación y reforestación a lo largo de dicho borde quedando incorporado al Parque.

Artículo 9.5.4. Condiciones de aplicación a los Parques Periféricos.

1. Los parques Periféricos se atenderán a la finalidad que se les asigna.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción divulgativa no especializada sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamientos, con las siguientes condiciones y restricciones:

a) La ocupación del suelo con instalaciones no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

b) La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la extensión total del parque.

c) La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

d) Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. La implantación de cualquiera de los usos permitidos antes señalados deberá estar prevista en el Plan Especial del parque correspondiente.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la zona forestada, y que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Artículo 9.5.5. Espacios Libres Litorales.

1. En las playas localizadas en zonas urbanas se observarán los siguientes criterios:

a) Se dotará a estos espacios de accesibilidad adecuada en relación con su capacidad de uso.

b) Se favorecerán las obras de infraestructuras que posibiliten el uso público y una mejor integración con los suelos y usos urbanos.

c) Se adecuarán zonas de aparcamiento.

d) Se dotarán con equipamientos específicos asociados al baño.

2. En las playas localizadas en zonas naturales se observarán los siguientes criterios:

a) El disfrute y uso de estos espacios no supondrá un deterioro de su carácter natural.

b) Se facilitará el acceso público desde vías y caminos existentes.

c) Se adecuarán zonas de aparcamiento próximas.

d) No se autorizarán edificaciones o instalaciones de ningún tipo, incluidas las asociadas al baño y al esparcimiento.

3. En las zonas de escarpe, acantilados y dunas:

a) El disfrute y uso de estos espacios no supondrá un deterioro de su carácter natural.

b) Se facilitará el acceso público desde vías y caminos existentes.

c) Se potenciarán los usos contemplativos.

d) No se autorizarán alteraciones de los elementos naturales de estos espacios ni los usos edificatorios.

CAPÍTULO 9.6.- USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 9.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los destinados a las redes viarias y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

b) Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c) Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 9.6.2. Condiciones generales de aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Artículo 9.6.3. Sendas Petonales.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas por 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 estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas.

Artículo 9.6.4. Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras y a lo previsto en estas Normas. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

Artículo 9.6.5. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas 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 se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 9.6.6. Carriles para Bicicletas.

Son vías para bicicletas las específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

Artículo 9.6.7. Condiciones de aplicación a la Estación de Autobuses y Centros de Transporte.

1. Las condiciones que se señalan para La Estación de Autobuses y Centros de Transporte se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General.

2. En La Estación de Autobuses y Centros de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

3. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

4. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

5. En relación al viario, los Centros de Transporte habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

6. En relación a las instalaciones de los Centros de Transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Artículo 9.6.8. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas Básicas.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o 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.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 9.6.9. Condiciones Específicas de aplicación a las redes de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

CAPÍTULO 9.7.- USO AGROPECUARIO.**Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.**

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2. Este uso, salvo lo indicado en el punto siguiente, queda prohibido en los suelos clasificados de urbanos o urbanizables y se regulará por los preceptos del título octavo de estas normas.

3.- En cualquiera de las categorías de suelo urbanizable sin desarrollar, si no se dificulta la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, en sectores que aún no cuenten con ordenación pormenorizada aprobado, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza

provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:

- Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitúnel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de homigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.

- No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.

- Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existen viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.

4.- Podrán igualmente concederse licencias en la franja de suelo no urbanizable de 100 m paralelas a la línea de delimitación del suelo urbanizable, en la categoría de zonas de influencia a núcleos de población, En estos casos, será preciso que el suelo urbanizable colindante se encuentre sin urbanizar, debiendo los invernaderos separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación y no existiendo viviendas asiladas a menos de 10 metros de distancia, según se regula en el Art. 8.3.10. de esta normativa. Cuando la línea de delimitación de suelo urbanizable y no urbanizable divida la parcela en dos, podrá autorizarse en precario la construcción de invernaderos que ocupen la totalidad de los terrenos, en las condiciones indicadas en este artículo.

TÍTULO X.- NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO.

CAPÍTULO 10.1.- PRELIMINAR.

Artículo 10.1.1. Definición y aplicación.

1. Al suelo urbano consolidado le es de aplicación, a efectos edificatorios, las diferentes ordenanzas de zona contenidas en el documento de ordenanzas, de acuerdo con la zonificación delimitada en los correspondientes planos y las ordenanzas de Edificación y Urbanización, así como en determinados casos la regulación volumétrica de alturas de edificación reseñadas en los planos de calificaciones y usos del suelo.

2. A las áreas de suelo urbano no consolidado, le serán de aplicación, además de las ordenanzas de zona contenidas en el Plan General, las determinaciones de los Planes Parciales o Estudios de Detalle, que sean aprobados en desarrollo del presente Plan General, sobre la base de las condiciones que se fijan en las correspondientes fichas reguladoras del plan.

Artículo 10.1.2. Alteración de las condiciones particulares.

1. Los Planes Parciales y los Estudios de Detalle previstos para el desarrollo del Plan General podrán calificar el suelo, estableciendo condiciones particulares de zona, bien directamente o por referencia a alguna de las ordenanzas de zona previstas en el Plan General.

2. Mediante Estudios de Detalle de ámbitos no delimitados en el presente Plan General, podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen. Su objeto será la definición de alineaciones y rasantes y la ordenación volumétrica de ámbitos delimitados en el propio Estudio de Detalle, conforme a lo establecido en el art.15 Estudios de Detalle de la L.O.U.A. 7/2.002

4. Podrá adoptarse otra ordenanza de zona, distinta de la propuesta en este Plan General, siempre que se aplique a una manzana completa, con el límite de edificabilidad previsto por el Plan General para dicho ámbito, y siempre que las alturas de ordenanza propuesta sean iguales o inferiores a las alturas previstas en el Plan General. Para ello se deberá tramitar un Estudio de Detalle.,

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

Artículo 10.1.3. Clases de zonas en suelo urbano.

1. Todo el suelo urbano del Término Municipal de El Ejido, se ha incluido en alguna de las zonas que se definen en los artículos siguientes. Las Ordenanzas de los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle de las unidades de planeamiento delimitadas o que pudieran delimitarse, deberán adoptar las ordenanzas especiales que definen las características de cada zona, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras, o que en cada caso concreto conviniera determinar en el propio Plan Parcial, Especial o Estudios de Detalle.

En Suelo Urbano no Consolidado, el 30% de la edificabilidad de uso residencial estará destinada a VPO, siéndole de aplicación el coeficiente de ponderación de uso de 0.75. El diferencial de Aprovechamiento que resulte de la aplicación del mismo se podrá asignar a otros usos autorizados y compatibles.

2. A las zonas delimitadas como de ordenación específica **OE**, resultado del desarrollo del planeamiento anteriormente vigente le serán de aplicación sus condiciones de ordenación propias, recogidas en el presente documento.

3. Las distintas ordenanzas serán de aplicación dentro de las zonas señaladas con trama para cada una de ellas en los planos de calificación y usos de suelo.

Excepcionalmente para interpretaciones en caso dudosos se adoptará la siguiente regla: Cuando el límite de zona se haya trazado tomando únicamente la parte de manzana que da fachada a una calle, la Ordenanza se aplicará a la parte de parcela comprendida entre la línea de fachada y un fondo equivalente al fondo máximo señalado para cada ordenanza, salvo que dicha línea se haya hecho coincidir con edificación consolidada. Si el fondo máximo es superior a la mitad del ancho de la manzana, se tomará el eje longitudinal medio de manzana como límite de aplicación de ordenanzas.

Artículo 10.1.4. Ordenanzas particulares del suelo urbano

Se establecen las siguientes Ordenanzas correspondientes a la calificación Pormenorizada en suelo urbano.

5.1. Manzana cerrada (C1, C2, C3).

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus exteriores y su uso característico es el Residencial Plurifamiliar.

5.2. Edificación Abierta (A)

Se plantea para la ordenación e desarrollos residenciales, con espacios libres de parcela y con uso característico de Residencial Plurifamiliar.

5.3. Vivienda unifamiliar Adosada (AD)

Comprende las áreas de reciente desarrollo de expansión de los núcleos urbanos y su uso característico de Residencial Unifamiliar.

5.4. Vivienda unifamiliar aislada

Comprende las áreas de reciente desarrollo de expansión de los núcleos, con carácter extensivo y su uso característico es Residencial Unifamiliar.

5.5. Vivienda unifamiliar de colonización (colonz. 1 y colonz.2)

Comprende áreas donde se desarrollaron poblados de colonización y sus posteriores desarrollos. Su uso característico es Residencial Unifamiliar.

5.6. Zonas de actividades económicas de grado 1. (AE1).

Comprende áreas dedicadas a actividades comerciales, industriales y de almacenaje. Siendo su uso característico el de Industria y Almacenaje.

5.7. Zonas de actividades económicas de grado 2. (AE2).

Comprende áreas dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje. Siendo su uso característico el de Comercial y Servicios Terciarios.

Artículo 10.1.5. Límite de edificabilidad en suelo urbano.

1. La edificabilidad máxima materializable en suelo urbano será la establecida en el siguiente cuadro o la resultante de las condiciones de ordenación correspondientes, si éstas fuesen más restrictivas.

2. Los ámbitos de planeamiento de desarrollo procedentes de las NN.SS. de 1.988, en los cuales ha sido tramitado PERI, mantendrán las condiciones de edificabilidad que se establecen en dicho documento y en caso de que dicho parametro no estuviese fijado, ésta será resultante de la envolvente de alturas máximas permitidas.

NÚCLEO	CALIFICACIÓN PORMENORIZADA									
	C1	C2	C3	A	AD	AI	AE1	AE2	COL1	COL2
AUCME	4,0528	3,2234	2,3000	2,4797	1,7130	1,0604		0,7953		
LAS NORIAS		2,2273	1,6817		1,3850			0,5816	0,5937	0,8466
BALERMA		3,2965	2,3640		1,7180			0,6990		
SAN AGUSTÍN		2,0505	2,4000					0,7779	0,6000	
MATAGORDA		2,3333	1,9652					0,4732		
GUARDIAS VIEJAS		2,6997	2,0386			1,1000				
PAMPANICO			2,2490					0,7982		
CANALILLO			1,7625							
TARAMBANA			1,8262							
SAN SILVESTRE										0,8982
P. T. MANOLICA			2,0972							

TÍTULO XI NORMATIVA AMBIENTAL DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN EL ÁMBITO DEL P.G.O.U.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Real Decreto Legislativo 1/2001. de 20 de julio. Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1986/849, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- Ley 2/1.989 de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía,
- Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.
- Las disposiciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Comarca del Poniente de la Provincia de Almería.
- Ordenanza Municipal de Protección Contra la Contaminación Acústica del Municipio de El Ejido
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

DISPOSICIONES FINALES, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN FINAL.

Queda derogado el contenido del planeamiento general vigente en el Municipio que contradiga las previsiones de la presente presente Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de lo establecido en las Disposiciones Transitorias.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

De conformidad con el artículo 23.5 de la ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo, se establece un coeficiente corrector específico para los suelos destinados a vivienda de protección oficial de 0.75 para todos los Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Sectorizados y Ordenados del vigente Plan General.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

1. Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Final, el Plan General ha incorporado como determinaciones propias, el planeamiento de desarrollo del planeamiento general precedente, cuya tramitación se conforme con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Segunda, Tercera Y Cuarta de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.(Ley 7/2002)

2. Las condiciones de aprovechamiento y normativa de aplicación para estas áreas de planeamiento serán las establecidas en la ficha correspondiente. Los plazos para la ejecución de la urbanización, cuando no se especificasen serán de cuatro (4) años, desde la entrada en vigor del presente Plan. Su incumplimiento producirá los efectos previstos en el artículo 109 y siguientes de la LOUA

3. Las áreas de Suelo Urbano No Consolidado, con Planeamiento Remitido y los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) cuyo Planeamiento de Desarrollo haya sido aprobado inicialmente con carácter previo a la Aprobación del presente Plan General, se tramitarán conforme a las determinaciones, del plan que desarrollen. Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª.2ª. y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2.005.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General, que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como fuera de ordenación y sometidos a las limitaciones establecidas en el presente Plan.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

Los aprovechamientos urbanísticos provenientes de la cesión de suelos dotacionales o viario en ejecución del planeamiento precedente, que a la entrada en vigor del presente Plan aún no hayan sido materializados, podrán serlo en el periodo de vigencia de éste.