

APROBACIÓN INICIAL

TÍTULO I

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO, EFICACIA Y PRINCIPIOS RECTORES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1. Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de San Fernando y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como a la Ley estatal 6/ 1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando sustituye al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía del día 20 de Julio de 1992, que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.
3. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

Artículo 1.1.2. Ámbito territorial

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de San Fernando

Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística

vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

- a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

- c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio, incluida la adecuada protección y ordenación del litoral.
- d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.
2. En el caso de revisión sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

Artículo 1.1.6 Régimen General de la innovación del Plan

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:

- a. Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma son de aplicación conforme a las reglas 2ª del apartado 2.a) y 2ª y 3ª del apartado 2 c) del art. 36 LOUA.
- b. Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia

de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.

c. Evaluación Económica - Financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas.

3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento.

4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art.38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso. La aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

5. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten al Conjunto Histórico, inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 1.1.7 Revisión y Modificaciones

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se considerarán como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
- El esquema de la Red Viaria Principal, sin perjuicio de sus ajustes.
- El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas tendentes a su ampliación y potenciación.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano que, no estando previstas su implantación, modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado).

d. Cuando el Plan resulte afectado por la alteración del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, que exigiese expresamente su revisión.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial - sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.
3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

No se considerará Revisión, toda innovación del Plan que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres aquellos terrenos clasificados por éste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección siempre que la propuesta de innovación siga manteniendo esta clasificación y categoría de suelo.
4. En todo caso quedan prohibidas las innovaciones con la pretensión de alterar la clasificación urbanística de terrenos del suelo no urbanizable de superficie mayor al menor de los sectores delimitados del suelo urbanizable sectorizado.
5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse

directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitar una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

6. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
7. No se considerarán modificaciones del Plan:
 - a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.
 - b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.

- c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
 - d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.
 - e. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
 - f. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
 - g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
 - h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la

Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

9. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo, así como la del artículo 2.1.1 apartado 3.
10. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación de un Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1 de las presente Normas.

Artículo 1.1.8. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:
 - a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.
 - b. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

- c. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.1.9. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
 - a. Consulta directa.
 - b. Consultas previas.
 - c. Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.
 - d. Cédulas urbanísticas.
2. La regulación del derecho a la información se contiene en el artículo 3.5.1.

Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio

de la Bahía de Cádiz, deberán ser objeto de informe por Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.
5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el art.171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.11. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de San Fernando, a través de su Gerencia de Urbanismo como organismo autónomo local de carácter administrativo, al que se le encomendará especialmente, en régimen de descentralización, el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

Artículo. 1.1.12. Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, en los ámbitos del suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico y si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.
3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.
 - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.
4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:
 - a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
 - b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada a la acreditación ante la Gerencia

Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.13. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación, de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado. La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal.
2. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación integral", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineaciones de ejecución necesaria. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.
3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones susceptibles de ser declarada en ruina y que además fueran disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.
4. En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, pero que se encuentren en estado de conservación aceptable y en uso efectivo, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos además de las de mera conservación, las obras parciales y circunstanciales de

consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

5. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones exteriores, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad, o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerada, y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación. No obstante si la disconformidad lo es exclusivamente con la parcela mínima, podrán admitirse las obras de ampliación si las normas particulares establecidas en el Título XII lo posibilitan en atención al régimen aplicable a cada zona de ordenanzas.
6. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4. A los efectos de este apartado se entenderán por actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, las incluidas en algunos de los anexos del RAMINP, o de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.
7. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerada permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de

protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce una inobservancia de las condiciones de separación de linderos podrán admitirse obras de ampliación siempre que en las instalaciones de cumplan las condiciones de protección ambiental, y contra incendios, y además las obras de ampliación cumplan con el resto de condiciones de la edificación.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

En el régimen de fuera de ordenación diferido, en las edificaciones existentes en buen estado, podrán autorizarse con carácter provisional, nuevos usos siempre que los mismos sean permitidos conforme a la calificación asignada a los terrenos por el Plan, debiendo acreditarse su provisionalidad a la vista del análisis de las circunstancias a que se refiere el apartado 3 del artículo anterior, y en todo caso condicionado al un plazo máximo que se establezca en la autorización, sin perjuicio de su prórroga, y con expresa renuncia del mayor valor que pudieran generar el cambio de uso.

9. En general, los usos existentes en edificios en fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 8 anterior.
10. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

11. De forma transitoria, se considerarán en Situación de Fuera de Ordenación Tolerado los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas no se haya procedido a ello. La aplicación del régimen de Fuera de Ordenación Tolerado en estos casos será exigible hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de licencia de legalización.
12. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la Disposición Transitoria Tercera de las presentes Normas.
13. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.
14. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.
15. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. Documentación

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, consta de los siguientes documentos:

Memoria General, compuesta por la de Información, la de Ordenación y la de Gestión.

- Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

- Planos del Plan General:

- Planos de Información.

- Planos de Ordenación Estructural

- O.01 Clasificación del Suelo
- O.02 El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales y Usos Globales
- O.03 La Ordenación del suelo no urbanizable.
- O.04 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores de Suelo Urbano, Urbanizable, Sistemas Generales
- O.05 Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable

- Planos de Ordenación Completa

- O.06 Ordenación Completa 1/5000
- O.07 Planos de Ordenación Completa 1/2000

- Planos Sectoriales de Ordenación

Infraestructuras

- S_01 Red de Abastecimiento de Agua.
- S_02 Red de Saneamiento y Depuración.
- S_03 Red de Reutilización de Agua.
- S_04 Red Eléctrica de Alta Tensión y Subestaciones.

- S_05 Red de Telecomunicaciones.
- S_06 Instalaciones para la recogida neumática de Residuos sólidos a.

Movilidad y Accesibilidad

- S_07 Actuaciones Estratégicas de Intermodalidad. Jerarquía del Sistema de Aparcamientos y Ejes Peatonales.
- S_08 Propuesta de áreas de cobertura del transporte público urbano

- Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento, conjuntamente con el siguiente Anexo de Fichas de Actuaciones Urbanísticas.

Anexo . Fichas de Actuaciones Urbanísticas:

- A. Fichas del Suelo Urbano Consolidado. Nuevas determinaciones de la Zona de Ordenanzas de mantenimiento (ZO.7).
- B. Fichas del Suelo Urbano No Consolidado. Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada propuesta por el Plan General.
- C. Fichas del Suelo Urbano No Consolidado. Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida.
- D. Fichas del Suelo Urbano No Consolidado. Áreas de Incremento de Aprovechamiento..
- E. Fichas del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.
- F. Fichas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- G. Fichas del Suelo No Urbanizable. Categorías.

De igual modo, integra el presente Plan General los siguientes documentos complementarios:

- Catálogo de Elementos Protegidos de San Fernando
- Estudio de Impacto Ambiental.
- 3. 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 prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá 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. Determinaciones y su interpretación

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de San Fernando sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.
 - b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor

escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

- d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 3% con respecto a las mediciones del Plan.
- e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
- g. El Ayuntamiento, a través de la Gerencia, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- 4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.2.3. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

- 1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
- 3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.
- 4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.
- 5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen 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 del suelo y de la edificación.

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.

Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

- a. Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
 - b. Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.
 - c. Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
 - d. Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el plan.
6. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
 7. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.
 8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.
 9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la

clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

Artículo. 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:
 - A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo al Sistema General Portuario de Gallineras que por su naturaleza, entidad u objeto tiene carácter o interés supramunicipal o singular que se identifica en los Planos de Clasificación y de Sistemas Generales. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:
 - 1º En la clase de suelo urbano:
 - a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º En la clase de suelo urbanizable:

- a. Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.
- b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.
- c. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

3º En la clase de suelo no urbanizable:

- a. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b. suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c. suelo no urbanizable de carácter natural o rural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección.

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación O.02

Estructural denominado El Modelo de Ordenación. Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.7.3. y 6.7.4. de las presentes Normas.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Planos de Ordenación Sectorial Actuaciones Estratégicas de Intermodalidad.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural O.02 denominado El Modelo de Ordenación Estructura del Territorio y en los artículos 6.1.2., artículo 11.1.5. y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural O.04 denominado Suelo Urbano y Urbanizable.

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural O.04 y O.05. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 12.1.6. así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el art. 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de

cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el artículo 12.2.4 y en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos

I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo 0.01 y de Ordenación del Suelo No Urbanizable 0.03 se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5. y 3.4.6.

K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Ordenación incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

L. Las que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la Zona de Influencia del Litoral en cualquier clase de suelo, en su caso. Este régimen se contiene en el artículo 9.2.20 de estas Normas

M. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título IX.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo.1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

- e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural

Artículo 1.2.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

Artículo 1.2.7. Utilización del Plan General en soporte magnético.

1. El Ayuntamiento validará una versión del presente Plan General en soporte magnético para su utilización por medios informáticos relacionando su parte alfanumérica como gráfica.
2. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.
2. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre la cartografía digital a cualquier escala a fin de obtener una mayor precisión y facilitar su uso e interpretación. Los documentos obtenidos a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, y a su escala original, se entenderán como parte del propio Plan General.
3. Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia. Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.

