

Título III

SISTEMAS

Capítulo 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 94.—Contenido de este Título.

Los sistemas regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos

Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los Sistemas Generales.

Art. 95.—Obtención de sistemas.

Los suelos adscritos por las Normas a sistemas generales se obtendrán para uso y dominio público bien mediante cesión, o bien mediante expropiación.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación inicial de este Documento, son de dominio y uso público, así como los previstos de titularidad mixta o privada.

Art. 96.—Obtención de sistemas locales.

Los suelos adscritos a sistema local de Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar y de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano serán de cesión obligatoria y gratuita.

También serán de cesión obligatoria y gratuita los suelos para viales resultantes de las Ordenaciones. de conformidad con lo preceptuado en el artículo 19 de estas Normas .

Los suelos comprendidos en los Sistemas Locales aislados en Suelo Urbano pasarán a uso y dominio público mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación. pudiéndose repercutir su costo por medio de contribuciones especiales según dispone el artículo 19.3 de las presentes Normas.

Art. 97.—Destino de los suelos de sistemas.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Documento expresamente prevea su modificación.

Art. 98.—Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone la Ley del Suelo.

Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior, los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan idéntico destino o uso de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente, para que la Administración pueda incorporarlos al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que el Documento afecta a sistemas locales en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público

Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos temporalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión.

Esta cesión será siempre discrecional, y se efectuará en el caso de que se carezcan de previsiones a corto o medio plazo. El número de años por el que se ceda temporalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal. es decir: cierre del funcionamiento de las instalaciones, de acuerdo con las cláusulas concesionales.

Art. 99.—Clases.

1. Las Normas según su finalidad prevista, agrupa los Sistemas en las siguientes categorías: 1) Sistema Viario. 2) Sistema de Espacios Libres. 3) ST (Sistemas Técnicos). 4) Sistema de Equipamientos, 5) Sistemas de Dominio Público Litoral y Dominio Público Hidráulico DPH, DPL, 5)

2. Los Planes Parciales en desarrollo de las previsiones de este Documento determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la Ley del Suelo, disposiciones reglamentarias y en estas Normas.

3. Estas Normas determinan en su totalidad los sistemas generales y en Suelo Urbano los sistemas locales básicos. Asimismo para el Suelo Urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización indicativa de ciertos equipamientos.

Art. 100.— Licencia Municipal.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 22 de las presentes Normas, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo, realizados en terrenos de sistema general estará sujeto a la preceptiva licencia municipal.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un Sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a la que debe someter dichas obras.

Únicamente se exceptúan de esta obligación las obras que en virtud de carácter de urgencia, o interés público, no lo requieran de acuerdo con el Artículo 244 de la Ley del Suelo.

Art. 101.— Planeamiento especial de los sistemas generales.

El sometimiento de determinados sistemas generales a Plan Especial previo a su ejecución no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones de este Documento respecto a los mismos, sino que tiene por objeto la concreción de las actuaciones a desarrollar, que nunca podrán alterar su finalidad o provocar afecciones a las áreas colindantes, son que se adopten por la propia actuación las medidas que corrijan las mismas.

En el desarrollo del presente Documento, podrán incorporarse nuevos Planes Especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales, así lo requiera a juicio de los órganos de gestión municipales.

Los Planes Especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideren afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

Capítulo 2

SISTEMA VIARIO

Art. 102.—Definiciones y tipos.

1. Por Sistema General Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Documento o en el Planeamiento de escala menor que lo desarrolle.

2. En atención a la localización de las vías y de la función y servicio que prestan, se distinguen, dentro del Sistema Viario, los siguientes tipos de vías:

a) **Las que dotan de una estructura al territorio del término:** Carreteras principales, carreteras y caminos locales.

b) **Las que dotan de una estructura a los núcleos de población;** estas pueden ser de tres tipos:

1. Vías de enlace, travesía o penetración.
2. Vías Primarias.
3. Vías locales y accesos internos.

3. En el plano 1 a escala 1/5.000 se grafían las carreteras, caminos, sus enlaces, travesías, penetraciones a núcleos urbanos y vías primarias más importantes en sus dos categorías. Las restantes se describen en los planos 2 a escala 1/5.000 "Clasificación del suelo" y 3.1 escala 1/2.000 y 3.2 a escala 1/2.000 de "Calificación" y el plano 5 a escala 1/2.000 de "Alineación y alturas máximas edificables".

Art. 103.—Definición de las vías.

A-1 Carreteras: Las vías de dominio y uso público, ya sean estatales, provinciales o municipales, proyectadas y construidas para la circulación de vehículos automóviles, regulados por la Ley 25/1988 de 29 de Julio (Ley General de Carreteras y su Reglamento).

A-2 Caminos y carreteras locales: Los construidos como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de una zona.

B-1 Vías de enlace y travesías: Son vías de unión entre carreteras atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por el uso de un tráfico no urbano y un tráfico urbano, generado o atraído por las zonas contiguas a la vía.

Las vías de penetración son la prolongación de las carreteras de acceso principales, en el interior de la ciudad.

B-2 Vías primarias: Son vías cuya función es canalizar los recorridos más largos en los núcleos, sirviendo de distribuciones de las vías locales. Estas vías serán de velocidad reducida (<60 km/h), y se proyectarán de acuerdo con este carácter.

B-3 Vías locales: Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Se proyectarán con velocidades compatibles con el uso peatonal, y por tanto con velocidades inferiores a los 20 km/hora.

Pág. núm.:

Art. 104.—Desarrollo.

1. En Suelo Urbano, los planos a escala $\frac{1}{2.000}$ de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Planes Especiales, y los Estudios de Detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.
2. En Suelo Urbanizable, los Planes Parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el Documento. En tal sentido ha de tenerse en consideración lo regulado en el artículo 13.2.c de las presentes Normas.
3. En la regulación del Suelo no Urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias.
4. Las zonas de dominio público tanto de la carretera actual como de la futura autovía quedarán fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se realicen en colindancia con las vías de comunicación. Considerándose estos suelos de propiedad pública como suelos adjuntos a este fin a todos los efectos.

Art. 105.—Ejecución y planeamiento especial.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Documento y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente

Como casos concretos susceptibles de la formulación de un Plan Especial se consignan los siguientes:

- CN-340 Travesía de Algarrobo
- MA-103
- Caminos estructurales de Algarrobo
- Vías pecuarias

2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por las N.N.S.S., se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante Proyecto Público de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

En caso de que las obras no revistan la importancia y trascendencia suficientes podrán desarrollarse por un proyecto simple de obras o construcción.

3. El Documento, en los artículos que siguen, establece las directrices, objetivos y criterios que debe presidir la formulación de los Planes Especiales.

Art. 106.—Objetivos y criterios para la formulación de los Planes Especiales.

Art. 106.1. Vías pecuarias.

Sin perjuicio de que en su desarrollo la relación pueda ser ampliada, este Documento identifica las

Pág. núm.:

vías pecuarias conocidas: camino bajo de Algarrobo, Vereda de Cómpeta a Vélez y Vereda de Fuente Ariza. En el plano 2 de "Clasificación de Suelo", quedan reflejadas, en este planeamiento según la Orden Ministerial 31.12.71 y siguiendo regulado en la Ley 3/1995 de vías pecuarias. Siendo en todos los casos, el ancho reconocido para su deslinde de 20 metros. Sobre sus trazados –en muchos casos ya sometidos a procesos irregulares de ocupación– se redactará un Plan Especial con objeto de recuperar y consolidar su función territorial.

Art. 106.2. CN-340. Travesía de Algarrobo.

Se realizará un Proyecto Público de Urbanización del tramo de la CN-340 a su paso por el término municipal que complete la adaptación a travesía de la carretera existente con el establecimiento de viales de servicios para las nuevas implantaciones, adecentamiento de los pasos peatonales, regulación de intersecciones, plantaciones arbóreas de alineación, mobiliario urbano y signos identificatorios de la imagen del municipio.

Art. 106.3. Carretera MA-103.

Esta vía que tiene como función la conexión de la zona interior de la Axarquía con la Costa, mantiene un trazado y características inadecuadas para dicha función. Por esta razón deberá ser redactado un Plan Especial que permita establecer las posibles mejoras de su trazado con variantes o ampliaciones puntuales de la plataforma, utilizando la reserva del suelo reflejada en las Normas, o ampliaciones singulares para posibles trazados de nueva planta.

Los terrenos colindantes con esta carretera, es de aplicación la Ley 25/1988, su Reglamento y disposiciones complementarias. Así como las limitaciones a la propiedad que impone los artículos 20 a 28 de la citada Ley.

El Plan Especial tendrá como objeto la delimitación y reclasificación de los suelos destinados a este fin.

Art. 106.4. Los caminos estructurales del término de Algarrobo.

El Sistema de vías estructurantes del término municipal está integrado por las trazas de los primitivos caminos agrícolas del término y aquellos que lo ligaban a los municipios colindantes. El planeamiento Especial deberá establecer las alineaciones y rasantes de aquellos tramos aún no consolidados como vías rodadas y las condiciones específicas de diseño para cada caso particular, atendiendo a la diversidad de los suelos por donde discurren, cuidando de que las características constructivas, así como la señalización, arcones, pasos, etc. mantengan una homogeneidad en su tratamiento y proceso de consolidación como elementos estructurales del término.

Art. 107.—Zonas de Protección.

Las zonas de protección de las carreteras, se ajustarán a lo establecido en la Ley de Carreteras y su Reglamento para todas aquellas que se consideren de titularidad estatal o autonómica, y por tanto sujetas a dicha legislación.

No obstante, en el resto de los caminos y carreteras locales, se dispondrá de una banda de protección obligatoria de 10 m., que se medirá desde la arista exterior de la plataforma rodada, en las que queda prohibido cualquier tipo de edificación, obra o actividad que pueda afectar al desarrollo de la función viaria.

Asimismo, para cualquier licencia de cerramiento o actuación se considerará obligatoria la cesión de 3 metros que se considerarán de dominio público y que se medirán desde la arista exterior de la plataforma.

Las edificaciones o instalaciones existentes en la zona de servidumbre serán consideradas como fuera de ordenación.

Capítulo 3

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**Art. 108.—Definición.**

El Sistema de Espacios Libres del presente Documento está constituido por los parques fluviales o forestales, los parques urbanos y los jardines.

El Sistema de Espacios Libres de escala municipal se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Documento en el Suelo Apto para Urbanizar, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Actuación en Suelo Urbano que así lo estipulen.

Los terrenos pertenecientes a parques incluidos en el ámbito de sectores de Suelo Apto para Urbanizar, serán cedidos de forma gratuita como sistemas locales. Dicha cesión, se podrá anticipar al proceso de gestión del sector mediante los procedimientos establecidos en la Ley.

En el plano 2 a E:1/5.000, se representan los distintos elementos que componen el Sistema de Espacios Libres más relevante. En el plano 1 "Estructura General y Orgánica", se definen los Sistemas de escala supramunicipal.

Art. 109.—Parques fluviales y forestales.**Art. 109.1. Definición**

Se definen así, aquellas extensiones de suelo situadas en el municipio cuyo destino fundamental es la protección de las masas arbóreas, la capa de vegetación, el paisaje y que en algún caso pueden destinarse a actividades de esparcimiento o de ocio de carácter público o privado, mediante los mecanismos que prevé el Reglamento de Gestión.

Dentro de esta categoría, se conceptúan algunos terrenos que por sus condiciones medioambientales se deben conservar, los suelos que deben ser repoblados y los que deben ser preservados como reserva natural en razón de la riqueza y especificidad de su fauna y flora.

La regulación y ordenación de los mismos se realizará en función de lo determinado por la Ley 4/89 de Espacios Naturales y de Flora y Fauna Silvestre, así como por la Ley 2/92 de Ordenación Forestal de Andalucía.

Art. 109.2. Régimen urbanístico.

Los terrenos integrantes de los parques no podrán ser dedicados a usos o actividades que impliquen la transformación de su destino en las Normas. Quedan prohibidos en los parques el ejercicio de todas las actividades que directa e indirectamente puedan producir la destrucción o deterioro de las condiciones naturales de aquellos.

Se cumplirá de forma estricta lo establecido en el Decreto 470/94 a fin de prevenir el riesgo de incendios forestales, especialmente los artículos 7º y 14º, manteniendo libres de vertidos y vegetación seca las fajas de seguridad.

En caso de incendio forestal, se mantendrán en toda su vigencia las determinaciones de este Documento para estos suelos, aún cuando hubiese desaparecido la arboleda que motivó su

Pág. núm.:

calificación. Ninguna modificación de estas Normas podrá establecer determinaciones contrarias a esta calificación.

El aprovechamiento productivo se llevará a cabo de forma compatible con la conservación de los valores naturales que motivan su calificación.

Art. 109.3. Titularidad jurídica del suelo de parques fluviales y forestales.

Las Normas otorgan la calificación de parque forestal y fluvial a terrenos comprendidos en suelos clasificados como sistemas o como no Urbanizables. La obtención de dichos terrenos en S.N.U. para uso y dominio público lo será mediante la aplicación del instituto expropiatorio. Sin embargo, la propiedad podrá realizar actividades, compatibles con esta protección, mediante convenios suscritos con el Ayuntamiento en los que se regulen las formas de actividad y sus plazos de explotación. En el Convenio, además se contemplará la fórmula de rescate una vez finalizado el plazo de concesión o de forma anticipada, de acuerdo con la declaración de interés público y social de la actuación.

La calificación como parque implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos a los fines de expropiación o imposición de servidumbre. No obstante, los propietarios del suelo en tanto se inicia el expediente correspondiente, o se produce la cesión de estos suelos tal como se establece en los párrafos anteriores, conservarán plenas facultades dominicales respecto de sus predios con arreglo a la clasificación jurídica del suelo y con sujeción a las prescripciones establecidas en el presente capítulo.

Art. 109.4. Condiciones de uso.

En general, en los parques quedan prohibidos todos aquellos usos manifiestamente incompatibles con la preservación del medio físico, el arbolado, la fauna y, en definitiva, todos los atributos de ese suelo que han determinado su calificación como parque. No obstante, se permitirán los usos públicos de equipamientos de carácter social o deportivo. Para este fin, será necesario el desarrollo de una figura de ordenación que muestre la compatibilidad de estos usos con la naturaleza del espacio en que se emplazarán.

Art. 110.—Parques urbanos y jardines.

Son parques urbanos y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona urbana, consolidada o de expansión.

Se consideran como parques urbanos aquellas áreas que disponen de una gran extensión, y jardines aquellos espacios abiertos de carácter público de dimensiones reducidas.

La definición de una zona como jardín, podrá entenderse en determinados casos como espacio abierto no necesariamente cubierto de vegetación, sino con vocación más urbana de espacio libre construido, como pueden ser las plazas, paseos, etc., que mantiene una función ambivalente como espacio de tránsito (viario), y zona verde. Para cada caso concreto el Ayuntamiento adoptará la solución que mejor resuelva las necesidades de la zona en que esta ubicada.

Art. 111.—Condiciones de uso.

1. En los parques se admiten como usos compatibles, los recreativos, deportivos, educativos, sociales y de aparcamiento con las siguientes restricciones:

a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20 por ciento de la extensión total del parque.

b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40% de la superficie total del parque. Se entiende por instalaciones descubiertas, los campos, pistas, canchas, etc. destinadas a la práctica del deporte, así como las tribunas y graderíos necesarios para el público.

c) Para cada instalación deportiva se admite la construcción de edificios complementarios, tales como Club Social, aseos, vestuarios, elementos técnicos de instalaciones, etc., con una altura máxima de dos plantas y una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m² sobre la extensión total del parque en el que se sitúa la instalación.

d) Se admiten construcciones deportivas cubiertas cuyas condiciones específicas de edificación habrán de ser reguladas en el proyecto de ordenación y urbanización, si bien el porcentaje de ocupación de suelo para este uso no podrá sobrepasar del 20% de la extensión total del parque.

2. En los jardines los únicos usos permitidos son los de zona verde, aparcamiento o usos deportivos al aire libre. A tal efecto podrá destinarse parte de la superficie a aparcamiento público de vehículos compatible por sus condiciones de arbolado y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín. El deslinde de este uso se establecerá mediante Proyecto de Urbanización.

Capítulo 4

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
Y SERVICIOS BÁSICOS****Art. 112.1.—Definición.**

El Sistema técnico lo componen el conjunto de elementos de infraestructuras y servicios básicos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos en materia de abastecimiento, recogida y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, comunicaciones o redes de transporte de energía, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, entre las que consideramos más indicativas las de servicios operativos o los centros de transformación o producción de energía, así como las edificaciones adscritas a estos fines.

Art. 112.2.—Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos de los sistemas de equipamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en todos los equipamientos, siempre que no sean sistemas procedentes de los mecanismos de cesión obligatoria o de expropiación. En estos casos será posible la concesión administrativa en un plazo temporal de la actividad y el suelo adscrito al equipamiento.

Art. 112.3—Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos.

1. Las parcelas calificadas para uso de sistemas técnicos públicos y privados por este Documento, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Apto para Urbanizar, tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

Capítulo 5

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**Art. 113.—Definición.**

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo 114 de estas Normas.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo de este Documento se establezcan de nueva construcción .

El Sistema General de equipamiento comunitario aparece definido en los planos 2 y 3 de Clasificación y Calificación.

Art. 114.—Equipamientos locales y usos.

1) El sistema general descrito en el artículo anterior se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Documento y de la legislación urbanística, sea de cesión obligatoria y gratuita por los Planes Parciales que desarrollen los sectores del Suelo Urbanizable.

Con el carácter que se indica en el artículo 13.2.d de estas Normas, el presente Documento determina en Suelo Apto para Urbanizar la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en los planos 3.1 a escala 1/2.000 y 3.2 a escala 1/2.000, "Calificación". En los planos de las Unidades de Actuación de Suelo Urbano se recogen los nuevos equipamientos locales correspondientes a esta categoría de suelo.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios podrán dedicarse a cualesquiera de los usos siguientes:

a) Equipamiento Educativo, comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: reconocido por la legislación específica e instalaciones complementarias.

b) Social-Asistencial, que comprende:

- Cultural-Religioso, en todas las manifestaciones de cultos y religiones autorizadas por la legislación vigente.
- Funciones públicas.
- Alojamiento comunitario.
- Asistencia Sanitaria.

c) Cementerio, tanatorios y crematorios, solo en los casos en que explícitamente se destina a este fin.

d) Deportivos y recreativos, que comprende los centros deportivos y de recreo edificados y no edificados.

2) El suelo destinado a equipamiento público no podrá destinarse a finalidad distinta. La mutación de destino requerirá la modificación de este Documento y, en su caso, la previsión de otro suelo para el equipamiento desplazado. Los suelos de dominio público calificados como equipamiento podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Pág. núm.:

Los suelos calificados por este Documento como equipamiento de dominio y titularidad privada podrán asimismo cambiar de finalidad por medio de una Modificación de Elementos de las Normas previa justificación de su no necesidad e imposibilidad del mantenimiento. El cambio de finalidad de los equipamientos construidos no podrá comportar un aumento de edificabilidad sobre la actualmente existente y los equipamientos de zonas libres –parques, jardines, campos de golf, etc., no podrán ser destinados a otros usos distintos a los contemplados en el Sistema de Áreas Libres.

En todo caso el Ayuntamiento evaluará las necesidades sociales de la zona para admitir o denegar la solicitud del cambio de finalidad de los equipamientos de dominio o titularidad privada.

Art. 115.—Titularidad y dominio.

Sobre la titularidad y dominio de los elementos de los sistemas de equipamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 98 de las Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, es posible la compatibilización entre la condición de sistema y titularidad privada en todos los equipamientos, siempre que no sean sistemas procedentes de los mecanismos de cesión obligatoria o de expropiación. En estos casos será posible la concesión administrativa en un plazo temporal de la actividad y el suelo adscrito al equipamiento.

Art. 116.—Condiciones de edificación e implantación de los equipamientos.

1. Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos y privados por este Documento, tanto en Suelo Urbano como en el Suelo Apto para Urbanizar tendrán la edificabilidad propia de las ordenanzas de la zona en que esté enclavado, debiendo observar el resto de los parámetros edificables.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

Capítulo 6

SISTEMAS DE DOMINIO PÚBLICO LITORAL E HIDRÁULICO

Art. 117.1.—Sistema de dominio público litoral.

Se incluyen aquí las zonas sujetas a esta adscripción según la Ley de Costas, y afectados por el actual deslinde de la zona marítimo terrestre. Su regulación y protección se atenderán a lo expuesto en el Art. 121.1 de las presentes NN.SS.

Art. 117.2.—Sistema de dominio público hidráulico.

Se incluyen aquí las zonas adscritas en las márgenes de ríos y arroyos así como a sus cauces, según la Ley de Aguas. Su regulación y protección se atenderán a lo indicado en el Art. 121.2 de las presentes NN.SS.

Capítulo 7

PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 118.—Definición.

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediación a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

En el presente capítulo se establece la reserva de suelo a disponer para este fin en las márgenes del sistema viario y de infraestructuras.

No serán de aplicación las reservas previstas en el artículo siguiente a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Documento, que contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes con la ordenación y calificación de este Documento.

Art. 119.—Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988 de 29 de Julio, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

En el plano 2 a escala 1/5.000 se establecen las zonas de protección para futuras ampliaciones de las carreteras existentes. No obstante, mediante Planeamiento Especial podrán modificarse estas zonas de protección.

Las zonas de servidumbre y afección y la disposición de la línea de edificación en las carreteras que discurren o estén en colindancia con el Suelo Urbano de este Documento, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en Suelo Urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Documento.

Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en este Documento.

En los caminos y vías que no estén sujetos a la Legislación Sectorial de Carreteras, se establece una afección de 10 metros desde la arista exterior de la plataforma rodada.

Cualquier tipo de cerramiento posterior a la aprobación de estas Normas, reconocerá una zona de dominio público de 3 metros medidos a partir del mismo punto que la zona de afección.

Art. 120.—Protección de trazados de infraestructuras.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante, en ausencia de dichas disposiciones, y salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento, estas reservas, como mínimo, serán:

En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10 metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano se establece una franja mínima de reserva de 5 metros de anchura.

Se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular como es el caso de las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc...

Todas ellas y las restantes conducciones generales quedan reflejadas en el plano de infraestructuras.

En dichas protecciones no se podrán realizar ningún tipo de actividad, obra o edificación que pueda interferir con la funcionalidad de la infraestructura o canalización protegida.

Art. 121.— Protección de las zonas de dominio público litoral y dominio público hidráulico.

Art. 121.1.—Protección del sistema de dominio público litoral.

En las zonas urbanas consolidadas del T.M. de Algarrobo, afectadas por el dominio público litoral, donde se han consolidado los derechos de aprovechamiento del suelo, la zona de servidumbre de protección se limita a 20 m.

La situación de las edificaciones existentes en la zona de D.P.L. quedan pendientes de la Redacción del Plan Especial que los regule y proponga un nuevo deslinde de la zona marítimo terrestre. Estas edificaciones se atenderán a lo indicado en las disposiciones transitorias séptima de esta Normativa y 4ª de la Ley de Costas.

La protección de estas zonas, se regirá por la Legislación correspondiente: Ley de Aguas y Ley de Costas, así como sus reglamentos.

En el caso de los cauces principales y la zona litoral, el órgano responsable de su tutela y administración, realizará a petición del Ayuntamiento el deslinde del dominio público, que servirán para acotar los suelos correspondientes al dominio público, así como sus protecciones y servidumbres.

Art. 121.2.—Protección del sistema de dominio público hidráulico y cauces de ríos y arroyos.

El Documento establece de forma genérica y sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección de dominio público, en ambos márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 7,50 metros para los arroyos y cañadas, y de 15 m. para los ríos Algarrobo y Arroyo Seco.

La anchura antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que esta viene definida en la Ley de Aguas, y será de aplicación para los Suelos clasificados de

Urbanizables en sus dos categorías y de no Urbanizables. En Suelo Urbano, se contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y de su protección que se desarrollaran para cada caso en el correspondiente documento de ordenación.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará sujeta a la limitación de no ser edificable, sin perjuicio de que, cuando así expresamente lo determina el Documento, el aprovechamiento del predio según su clasificación urbanística, pueda disponerse en la parte del mismo no afectada por la zona de protección, siendo la ocupación de esta servidumbre admisible, en precario, en aquellos casos en que los órganos de gestión competentes, y en razón al tipo de cauce y su urbanización, lo considere oportuno.

Asimismo, en aquellos casos, en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras, especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, y la alteración de la vegetación ribereña.

DETERMINACIONES GENERALES DE SISTEMAS

Art. 122.— Ámbito y regulación.

El Documento delimita en el plano 1 de "Estructura General y Orgánica", a escala 1/5.000, y el plano 2 "Clasificación" a escala 1:5.000, unos ámbitos de Planes Especiales, cuyas determinaciones serán las generales de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, así como las específicas contenidas en sus correspondientes fichas reguladoras. En ellos el Documento define los usos globales, que habrán de concretarse de una manera pormenorizada en el desarrollo de los propios Planes Especiales, que ordenarán el territorio.