5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 25 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de febrero de 2011, de cumplimiento de resolución, y la Resolución de 15 de marzo de 2011 por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Málaga).

Expte. EM-FG-99.

Para general conocimiento, esta Delegación Provincial hace público el contenido de:

1.º Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 22 de febrero de 2011, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el documento de cumplimiento de las determinaciones suspendidas establecidas en el Apartado B) del Acuerdo adoptado por la Comisión el 10 de junio de 2010 y publicado en el BOJA núm. 143, de 22.7.2010 (Anexo I Texto del Acuerdo).

2.º Resolución de la Delegación Provincial de 15 de marzo de 2011 por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de los documentos reseñados y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I, II y III, respectivamente, previa inscripción y depósito de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola aprobado el 10 de junio de 2010 y anotación accesoria del Cumplimiento de Resolución en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, número de registro 4661, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Fuengirola número de orden 1/2011.

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/01/2011, celebrada el 22 de febrero de 2011, adopta el siguiente acuerdo:

A N T E C E D E N T E S

Con fecha 10 de junio de 2010, en sesión MA/03/2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del artículo. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Fuengirola, aprobado provisionalmente el 29 de enero de 2010 y con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesión plenaria celebrada el 20 de mayo de 2010, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del acuerdo y suspendiendo las determinaciones relacionadas en el apartado B) del mismo.

Con fecha 23 de noviembre de 2010 tiene entrada en esta Delegación documentación diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 22 de noviembre de 2010, y conformada por un primer bloque de documentación (Tomo A) en la que se aporta justificación de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado A) del acuerdo de la CPOTU, y por un segundo bloque de documentación (Tomo B) en el que se aporta justificación para la subsanación de las determinaciones suspendidas señaladas en el apartado B) del acuerdo de la CPOTU, a excepción de las relativas a:

- PERI-01 [apartado B) b)].
- AA-20, AA-24, AA-25, AA-26, AA-27, AA-28, AA-29, AA-30, AA-31, AA-44, AA-48 y AA-49 [apartado B) f)].
- Anterior AA-21 (actual SUNC-13) [apartado B) i)].
- Equipamientos del Corredor Marítimo [apartado B) l)].

El Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Málaga emite informe de fecha 13.2.2011 que tiene por objeto verificar la adecuación de la documentación aportada en el Tomo B antes citado, para la justificación de la subsanación de las suspensiones señaladas en el apartado B) del acuerdo de la CPOTU de 10.6.2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. COMPETENCIA.

El Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 10 de junio de 2010, de aprobación definitiva del PGOU de Fuengirola, establece que una vez elaborada por el Ayuntamiento la documentación necesaria para cumplimentar las subsanaciones suspendidas, deberá ser aprobada por el Pleno Municipal, y una vez obtenidos los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, dicha documentación se elevará a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su resolución sobre aprobación definitiva.

Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolver sobre el cumplimiento del Apartado B) del Acuerdo de dicha Comisión de 10 de junio de 2010, de conformidad con el artículo 31.2.B) a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo en relación con el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías.

II. VALORACIÓN.

A) Informe Urbanístico.

En relación a las deficiencias sustanciales a subsanar señaladas en el apartado B) del Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 10 de junio de 2010, de aprobación definitiva del PGOU de Fuengirola, una vez analizada la documentación presentada a trámite, se observa que se ha dado respuesta de la siguiente manera:

Apartado B) a):

En relación a la ficha de características del SURO-01, han sido subsanadas las contradicciones, errores y deficiencias señaladas.

En relación a la zonificación acústica de dicho ámbito, se aporta documentación de Estudio de Previsión de Impacto

Acústico, de acuerdo con el art. 35 del Decreto 326/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el expediente consta Informe emitido con fecha 11.2.2011 por la Delegación Provincial de Medio Ambiente en relación al citado Estudio Acústico, que establece (una vez que se haya desarrollado la actuación) la obligatoriedad de establecer un programa de mediciones acústicas «in situ» con el fin de comprobar la eficacia de las medidas correctoras establecidas en el Estudio Acústico. Asimismo, se establece la obligatoriedad de cumplir lo dispuesto en el art. 14 del Decreto 314/2006 CTE, relativo a «Exigencias básicas de protección contra el ruido HR».

Por tanto, se dan por subsanadas las deficiencias señaladas en relación al SURO-01.

Apartado B) b):

En relación al PERI-01, no se aporta ninguna documentación que justifique el levantamiento de la suspensión que gravita sobre este ámbito. Se aporta ficha de características con «marca de agua» en la que se grafía «Suspendido. Ámbito sujeto al PGOU-1998».

En relación al PERI-02, se modifica la categoría de suelo por la de Suelo Urbano No Consolidado en régimen transitorio (Área de Planeamiento Incorporado API-03), remitiendo en la ficha a las determinaciones del Plan Especial aprobado definitivamente.

Por tanto, se dan por subsanadas las deficiencias señaladas en relación al PERI-02.

Apartado B) c):

Se completan en la ficha las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada, por lo que se da por subsanado este apartado.

Por tanto, se dan por subsanadas las deficiencias señaladas en relación al PERI-03.

Apartado B) d):

Se aportan nuevas fichas de características urbanísticas de los ámbitos UE-01, UE-02, UE-03, UE-04, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08, UE-09, UE-10, UE-11 y UE-12, que ahora pasan a denominarse SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, SUNC-05, SUNC-06, SUNC-07, SUNC-08, SUNC-09, SUNC-10, SUNC-11, y SUNC-12, respectivamente.

En relación a las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CPOTU, han sido subsanadas las deficiencias señaladas en lo que se refiere a las actuaciones UE-01 (ahora SUNC-01), UE-02 (ahora SUNC-02), UE-03 (ahora SUNC-03), UE-04 (ahora SUNC-04), UE-05 (ahora SUNC-05), UE-06 (ahora SUNC-06), UE-07 (ahora SUNC-07), UE-09 (ahora SUNC-09), UE-10 (ahora SUNC-10), UE-11 (ahora SUNC-11) y UE-12 (ahora SUNC-12).

Permanecen sin subsanar las relativas a la UE-08 (ahora SUNC-08), en cuanto que las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada siguen sin adecuarse a lo establecido en el art. 10 de la LOUA.

Apartado B) e):

Se incorporan fichas específicas de Áreas de Planeamiento Incorporado en régimen transitorio correspondientes a los sectores UR-2, UR-3, UR-4 y UR-14 del PGOU de 1998. En relación a la parte del sector UR-2 del PGOU de 1998, que ahora conforma el ámbito denominado SUNC-12, se ha modificado la categoría de suelo, pasando a Suelo Urbano No Consolidado.

Por tanto, se considera que han sido subsanadas las deficiencias señaladas en relación a los sectores UR-2, UR-3, UR-4 y UR-14 del PGOU de 1998.

Apartado B) f):

En relación a los ámbitos AA-20, AA-24, AA-25, AA-26, AA-27, AA-28, AA-29, AA-30, AA-31, AA-44, AA-48 y AA-49, no se aporta ninguna documentación que justifique el levantamiento de la suspensión que gravita sobre estos ámbitos. Se aportan fichas de características con «marca de agua» en la que se grafía «Suspendido. Ámbito sujeto al PGOU-1998».

En relación a las actuaciones aisladas AA-22, AA-35, AA-39, AA-40 y AA-47, se aporta dossier con documentación fotográfica y sendos informes de los técnicos municipales emitidos el 8.6.2010 y el 16.6.2010 con objeto de justificar el grado de consolidación del entorno que rodea a las actuaciones y que cada una dispone de infraestructuras suficientes para servir a la edificación existente y para el nuevo desarrollo previsto, quedando incorporadas al Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa. En el plano de Ordenación Completa se grafía la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para el desarrollo de cada una de las parcelas.

En relación a la titularidad de los terrenos, se comprueba que en el nuevo plano 2.C. Estructura del Territorio. Afecciones Juridico-Administrativas, la delimitación grafiada de los suelos de titularidad de ADIF no afecta a las actuaciones correspondientes a las anteriores AA-35, AA-39 y AA-40.

En relación a la AA-47, con objeto de justificar la no afección del Corredor Ferroviario de la Costa del Sol, en función de la inexistencia a día de hoy de un trazado concreto para dicha infraestructura, se aporta esquema indicativo de trazado de dicha infraestructura.

Por tanto, se considera que se han subsanado las deficiencias señaladas en lo que se refiere a las actuaciones AA-22, AA-35, AA-39, AA-40 y AA-47.

Apartado B) g):

En relación a las actuaciones aisladas AA-01, AA-03, AA-11, AA-13, AA-15, AA-16, AA-17, AA-18, AA-32, AA-33 y AA-34, se aporta dossier con documentación fotográfica y sendos informes de los técnicos municipales emitidos el 8.6.2010 y el 16.6.2010 con objeto de justificar el grado de consolidación del entorno que rodea a las actuaciones y que cada una dispone de infraestructuras suficientes para servir a la edificación existente y para el nuevo desarrollo previsto, quedando incorporadas al Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa. En el plano de Ordenación Completa se grafía la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para el desarrollo de cada una de las parcelas.

En relación a la exigencia de incorporar la obligación de acometer sondeos arqueológicos en la AA-33, establecida en el Informe de la Consejería de Cultura, se justifica que, debido a un cambio en la numeración de las fichas, dicha exigencia no se corresponde con dicha unidad, sino con la AA-31, en cuya ficha efectivamente recae dicha obligación.

En relación a la afección del Corredor Ferroviario de la Costa del Sol e/r a las actuaciones AA-03 y AA-11, y dado que a día de hoy no existe proyecto de trazado concreto para dicha infraestructura, se aporta trazado esquemático indicativo definido en el POTCSO, justificándose la no afección sobre estas actuaciones.

Por tanto, se considera que se han subsanado las deficiencias señaladas en lo que se refiere a las actuaciones AA-01, AA-03, AA-11, AA-13, AA-15, AA-16, AA-17, AA-18, AA-32, AA-33 y AA-34 (ahora incluidas todas ellas en Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa).

Apartado B) h):

Se aportan nuevas fichas en las que estos ámbitos pasan a considerarse como Áreas de Planeamiento Incorporado (API), con régimen transitorio, remitiendo a las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, que en los tres casos corresponde con el PERI Torreblanca del Sol (A.D. 21/12/1998). En las respectivas fichas se incorpora la obligatoriedad de recabar informe de Agencia Andaluza del Agua. Se justifica que la accesibilidad a la parcela deportiva queda garantizada a través de la parcela de equipamiento del sector colindante SURS-01.

Por tanto, se considera que se han subsanado las deficiencias señaladas en lo que se refiere a las actuaciones AA-50, AA-51 y AA-52.

Apartado B) i):

En relación a la anterior AA-19 (ahora AD-01), se aporta ficha modificada en la que se considera esta actuación como

Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado, conforme a los art. 14 y DT 2.ª del R.D.L. 2/2008, incrementando el techo edificable del ámbito en 9.821,02 m²t, en relación al asignado en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

En el expediente consta dossier con documentación fotográfica y sendos informes de los técnicos municipales emitidos el 8.6.2010 y el 16.6.2010 con objeto de justificar el grado de consolidación del entorno que rodea a la actuación y que dispone de infraestructuras suficientes para servir a la edificación existente y para el nuevo desarrollo previsto.

Se considera que, dado que las obras de urbanización de la unidad se encuentran a día de hoy pendientes de ejecución en su totalidad, y teniendo en cuenta el carácter reglado que para el suelo urbano se establece en el art. 45 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no procede la consideración de este ámbito como suelo urbano consolidado.

Esta circunstancia viene corroborada por la importante contribución para obras externas que se imputan al ámbito en la propia ficha, y que de acuerdo con el régimen de deberes del suelo urbano consolidado establecido en el art. 51 de la LOUA, no tendrían ninguna obligación de soportar los propietarios del ámbito, por lo que no queda garantizada la efectividad de las determinaciones que se plantean para este ámbito.

Por tanto, se reitera lo expresado en el Acuerdo de la CPOTU de 10.6.2010, en cuanto que el ámbito carece de una urbanización consolidada, en cumplimiento del art. 45.2.B), correspondiendo inequívocamente a un Suelo Urbano No Consolidado en régimen transitorio. En consecuencia, deberá considerarse esta actuación dentro de la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, previendo las reservas correspondientes a dotaciones y vivienda protegida, al menos en lo que se refiere al incremento del techo edificable que experimenta la unidad.

En relación a la anterior AA-21 (ahora SUNC-13), no se aporta ninguna documentación que justifique el levantamiento de la suspensión que gravita sobre este ámbito. Se aporta ficha de características con «marca de agua» en la que se grafía «Suspendido. Ámbito sujeto al PGOU-1998».

En relación a la AA-23, se argumenta la consideración de Suelo Urbano Consolidado en base a que las cesiones de las áreas libres comprendidas en el ámbito se encuentran satisfechas. En el expediente consta dossier con documentación fotográfica y sendos informes de los técnicos municipales emitidos el 8.6.2010 y el 16.6.2010 con objeto de justificar el grado de consolidación del entorno que rodea a la actuación y que dispone de infraestructuras suficientes para servir a la edificación existente y para el nuevo desarrollo previsto, incorporando esta actuación al Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa. En el plano de Ordenación Completa se grafía la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para el desarrollo de la parcela. En relación a la afección derivada de una línea de infraestructura preexistente, se comprueba que dicha afección queda reflejada en el plano 2.C. Estructura del Territorio. Afecciones Jurídico-Administrativas.

En relación a la anterior AA-38 (ahora SUNC-12), se aporta nueva ficha modificada en la que se recoge este ámbito con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, aplicando las reservas de dotaciones y vivienda protegida exigibles según la LOUA. En relación a la titularidad de los terrenos, se comprueba que en el nuevo plano 2.C. Estructura del Territorio. Afecciones Jurídico-Administrativas, la delimitación grafiada de los suelos de titularidad de ADIF no afecta a esta actuación. En relación a la afección derivada de una línea de infraestructura preexistente, se comprueba que dicha afección queda reflejada en el plano 2.C. Estructura del Territorio. Afecciones Jurídico-Administrativas.

En relación a las anterior AA-46, en el expediente consta dossier con documentación fotográfica y sendos informes de los técnicos municipales emitidos el 8.6.2010 y el 16.6.2010 con objeto de justificar el grado de consolidación del entorno que rodea a la actuación y que dispone de infraestructuras suficientes para servir a la edificación existente y para el nuevo desarrollo previsto, quedando incorporada como una Actuación de Dotación en Suelo Urbano Consolidado (AD-02), a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

Por tanto, se considera que se han subsanado las deficiencias señaladas en lo que se refiere a las actuaciones AA-23, AA-38 y AA-46.

Apartado B) j):

Se aporta dossier con documentación fotográfica y sendos informes de los técnicos municipales emitidos el 8.6.2010 y el 16.6.2010 con objeto de justificar el grado de consolidación del entorno que rodea a la actuación y que dispone de infraestructuras suficientes para servir a la edificación existente y para el nuevo desarrollo previsto, incorporando esta actuación al Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa. En el plano de Ordenación Completa se grafía la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle para el desarrollo de la parcela.

Por tanto, se considera que se han subsanado las deficiencias señaladas en relación a la anterior AA-43 (ahora S.U.C.).

Apartado B) k):

Con objeto de garantizar la efectividad del plano 2.H (ahora 2.G), se incorpora en el capítulo de normativa nuevo artículo 4.1.6, en el que se exige la obligación de solicitar por parte de los promotores de las actuaciones correspondientes informes a los distintos organismos titulares de las infraestructuras que produzcan servidumbres acústicas.

Por tanto, se considera que se han subsanado las deficiencias señaladas en este apartado.

Apartado B) l):

En la documentación aportada se expresa lo siguiente: «Considerando que toda la primera línea del Paseo Marítimo de Fuengirola está edificada, y además con edificios de gran envergadura, no es posible la ubicación de los Balnearios que indica el P.O.T., salvo demolición de ellos para la instalación de los referidos Balnearios. Queda suspendida».

Conclusión: Una vez analizada la documentación presentada a trámite con fecha 23.11.2010, con objeto de justificar el levantamiento de las suspensiones señaladas en el Apartado B) del Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 10 de junio de 2010, de aprobación definitiva del PGOU de Fuengirola, por el Servicio de Urbanismo se informa lo siguiente:

1. Se ha dado una respuesta adecuada y por tanto procede el levantamiento de la suspensión de las siguientes determinaciones:

- SURO-01.
- Anterior PERI-02 (ahora API-03), PERI-03.
- Anterior UE-01 (ahora SUNC-01), anterior UE-02 (ahora SUNC-02), anterior UE-03 (ahora SUNC-03), anterior UE-04 (ahora SUNC-04), anterior UE-05 (ahora SUNC-05), anterior UE-06 (ahora SUNC-06), anterior UE-07 (ahora SUNC-07), anterior UE-O9 (ahora SUNC-09), anterior UE-10 (ahora SUNC-10), anterior UE-11 (ahora SUNC-11) y anterior UE-12 (ahora SUNC-12).
- UR-2 del PGOU de 1998 (ahora API-05), UR-3 del PGOU de 1998 (ahora API-04), UR-4 del PGOU de 1998 (ahora API-06), UR-14 del PGOU de 1998 (ahora API-07).
- Anteriores AA-01, AA-03, AA-11, AA-13, AA-15, AA-16, AA-17, AA-18, AA-22, AA-23, AA-32, AA-33, AA-34, AA-35, AA-39, AA-40, AA-43, AA-47 (ahora incluidas todas ellas en Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa), anterior AA-38 (ahora SUNC-12), anterior AA-46 (ahora AD-02), anterior AA-50 (ahora API-08), anterior AA-51 (ahora API-09) y anterior AA-52 (ahora API-10)
- Plano 2.H. Zonificación acústica.

2. La documentación aportada no justifica el levantamiento de la suspensión acordada por la CPOTU, y por tanto procede mantener la suspensión de los siguientes ámbitos:

- Anterior AA-19 (ahora AD-01)
- Anterior UE-08 (ahora SUNC-08)

3. Por no haberse aportado ninguna justificación, procede mantener la suspensión de los siguientes ámbitos:

- PERI-01.
- AA-20, AA-24, AA-25, AA-26, AA-27, AA-28, AA-29, AA-30, AA-31, AA-44, AA-48 y AA-49.
- Anterior AA-21 (ahora SUNC-13).
- Equipamientos del Corredor Marítimo.

B) Informe Jurídico.

Se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente, por tanto, procede someter el documento de cumplimiento aprobado por el Pleno el 22.11.2010 a la Comisión Provincial para su resolución.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento de cumplimiento de las determinaciones suspendidas por el Acuerdo de 10 de junio de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la Revisión del PGOU de Fuengirola, en los siguientes términos:

A) Aprobar definitivamente las determinaciones relativas a los siguientes ámbitos y planos:

- SURO-01.
- PERI-02 (actual API-03), PERI-03.
- UE-01 (actual SUNC-01), UE-02 (actual SUNC-02), UE-03 (actual SUNC-03), UE-04 (actual SUNC-04), UE-05 (actual SUNC-05), UE-06 (actual SUNC-06), UE-07 (actual SUNC-07), UE-09 (actual SUNC-09), UE-10 (actual SUNC-10), UE-11 (actual SUNC-11) y UE-12 (actual SUNC-12).
- UR-2 del PGOU de 1998 (actual API-05), UR-3 del PGOU de 1998 (actual API-04), UR-4 del PGOU de 1998 (actual API-06), UR-14 del PGOU de 1998 (actual API-07).
- AA-01, AA-03, AA-11, AA-13, AA-15, AA-16, AA-17, AA-18, AA-22, anterior AA-23, AA-32, AA-33, AA-34, AA-35, AA-39, AA-40, anterior AA-43, AA-47 (ahora incluidas todas ellas en Suelo Urbano Consolidado de Actuación Directa), anterior AA-38 (actual SUNC-12), anterior AA-46 (actual AD-02), anterior AA-50 (actual API-08), anterior AA-51 (actual API-09) y anterior AA-52 (actual API-10).
- Plano 2.H. Zonificacion Acústica.

B) Mantener la suspensión sobre los siguientes ámbitos:

- Anterior AA-19 (actual AD-01), en aplicación del art. 45.2.A) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no procede la consideración de este ámbito como suelo urbano consolidado, dado que las obras de urbanización de la unidad se encuentran a día de hoy pendientes de ejecución en su totalidad.
- UE-08 (actual SUNC-08), en cuanto que las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada siguen sin adecuarse a lo establecido en el art. 10 de la LOUA.

Se mantiene, asimismo, la suspensión sobre el resto de determinaciones que se citan en Antecedentes y que no han sido objeto del presente documento de cumplimiento.

2.º El Ayuntamiento de Fuengirola deberá elaborar y aportar la documentación necesaria para cumplimentar los ámbitos que mantienen la suspensión, que tras la aprobación por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, elevará la citada documentación a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su resolución sobre aprobación definitiva.

3.º Notificar la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Fuengirola y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo depósito en los Registros Administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda).

Contra el contenido del apartado 1.º A) del presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, o en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra el contenido del Apartado 1º B) que mantienen la suspensión, y que no pone fin a la vía administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas; cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante la titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el artículo 23, apartados 2 y 4, del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Málaga, a 22 de febrero de 2011. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU. Sección de Urbanismo. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución de los acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fechas 10 de junio de 2010 y 22 de febrero de 2011, por los que se aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola y se dispone su publicación, se dicta la siguiente Resolución:

Con fecha 10 de junio de 2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda aprobar definitivamente de manera parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola supeditando el registro y publicación de las determinaciones contenidas en el apartado A) de dicho acuerdo a la subsanación de las deficiencias señaladas en el mismo y suspendiendo las determinaciones contenidas en el apartado B). El Acuerdo se publica en el BOJA núm. 143, de 22.7.2010.

Con fecha 23 de noviembre de 2010, el Ayuntamiento presenta un documento aprobado por el Pleno el 22 de noviembre de 2010 para la subsanación de las deficiencias señaladas (Tomo A) y el cumplimiento de las determinaciones suspendidas (Tomo B).

Con fecha 14 de febrero de 2011, la Delegación Provincial dicta Resolución por la que, previo informe del Servicio de Urbanismo de fecha 13.2.2011 y una vez acreditada la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado A) del acuerdo de aprobación definitiva, dispone proceder a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico aprobado y publicar las normas urbanísticas (Tomo A).

Con fecha 22 de febrero de 2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda aprobar definitivamente de manera parcial el documento de cumplimiento de las determinaciones suspendidas (Tomo B) y publicar las determinaciones que se aprueban definitivamente, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

En aras del principio de seguridad jurídica, consagrado como una exigencia social inexcusable en el artículo 9 de la Constitución Española, principio que implica que las normas han de ser lo más claras y completas posibles, para que los ciudadanos y operadores jurídicos sepan a que atenerse, debido a que el Derecho ha de ser previsible, resulta necesario la publicación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola en un solo acto formal.

Vistos los antecedentes expuestos, en ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa inscripción y depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda y del Ayuntamiento de Fuengirola,

R E S U E L V O

Proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola que se incorporan como Anexo.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola, publicada por la presente Resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 15 de marzo de 2011, el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO III

NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

Í N D I C E

TÍTULO PRIMERO
CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL
Artículo 1.0.1. Antecedentes del Plan General.
Artículo 1.0.2. Objeto y ámbito territorial.
Artículo 1.0.3. Vigencia y ámbito temporal.
Artículo 1.0.4. Fines y Directrices de la Ordenación Urbanística.
Artículo 1.0.5. Efectos del Plan General.
Artículo 1.0.6. Revisión del Plan General.
Artículo 1.0.7. Programa de Actuación.
Artículo 1.0.8. Plazos para el desarrollo del suelo urbano y suelo urbanizable.
Artículo 1.0.9. Revisión del Programa de Actuación.
Artículo 1.0.10. Modificaciones Puntuales del Plan General.
Artículo 1.0.11. Cooperación Administrativa.
Artículo 1.0.12. Suspensión del Plan General.
Artículo 1.0.13. Documentación del Plan General y su contenido.
Artículo 1.0.14. Interpretación y vinculación normativa de los documentos.
Artículo 1.0.15. Edificios y usos fuera de ordenación.

TÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES
Capítulo Primero. PRINCIPIOS GENERALES
Artículo 2.1.1. Actividad urbanística.
Artículo 2.1.2. Fines de la Actividad Urbanística.
Artículo 2.1.3. Gestión de la Actividad Urbanística.
Artículo 2.1.4. La participación ciudadana.

Capítulo Segundo. RÉGIMEN URBANÍSTICO
Artículo 2.1.5. Régimen urbanístico.
Artículo 2.1.6. Clasificación del Suelo.
Artículo 2.1.7. Calificación del Suelo.
Artículo 2.1.8. Ordenación del Suelo.
Artículo 2.1.9. Régimen del Subsuelo.
Artículo 2.1.10. Sistemas.
Artículo 2.1.11. Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC).

Capítulo Tercero. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO
Artículo 2.1.12. Derechos de los propietarios.
Artículo 2.1.13. Deberes de los propietarios.
Artículo 2.1.14. Plazos para el cumplimiento de los deberes.
Artículo 2.1.15. Incumplimiento de los deberes básicos.
Artículo 2.1.16. Obligación de los particulares de redactar planeamiento.
Artículo 2.1.17. Incumplimiento del deber de redactar el planeamiento.
Artículo 2.1.18. Consecuencia de la aprobación del planeamiento.
Artículo 2.1.19. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.
Artículo 2.1.20. Cesión de terrenos.
Artículo 2.1.21. Equidistribución.
Artículo 2.1.22. Urbanización.
Artículo 2.1.23. Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
Artículo 2.1.24. Cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
Artículo 2.1.25. Derecho a información urbanística.

Capítulo Cuarto. DERECHO A EDIFICAR
Artículo 2.1.26. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.
Artículo 2.1.27. Obligación de solicitar Licencia.
Artículo 2.1.28. Incumplimiento del deber de solicitar Licencia.
Artículo 2.1.29. Cumplimiento del deber de solicitar Licencia.
Artículo 2.1.30. Contenido del derecho a edificar.
Artículo 2.1.31. Obligación de edificar.
Artículo 2.1.32. Incumplimiento del deber de edificar.
Artículo 2.1.33. Cumplimiento del deber de edificar.

SECCIÓN SEGUNDA. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS
Artículo 2.2.1. Áreas de reparto.
Artículo 2.2.2. Aprovechamiento Urbanístico.
Artículo 2.2.3. Establecimiento de los coeficientes de uso, tipología y localización.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 2.3.1. Definición y normas generales.
Artículo 2.3.2. Tipos de Suelo Urbano.

Capítulo Segundo. DESARROLLO DEL SUELO URBANO
Artículo 2.3.3. Ámbito de planeamiento en Suelo Urbano.
Artículo 2.3.4. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.
Artículo 2.3.5. El Suelo Urbano Consolidado. Derechos y Deberes.
Artículo 2.3.6. Régimen del Suelo Urbano no Consolidado.
Artículo 2.3.7. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano no Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de SUNC, constituyendo de por sí cada una de ellas o entre varias, un área de reparto.
Artículo 2.3.8. Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Urbano no consolidado no incluido en SUNC con delimitación de Área de Reparto.
Artículo 2.3.9. Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Urbano no consolidado no incluido en SUNC y sin delimitación de Área de Reparto.
Artículo 2.3.10. Plazo de Edificación en el Suelo Urbano no consolidado.
Artículo 2.3.11. Las actuaciones urbanizadoras integradas en Suelo Urbano.
Artículo 2.3.12. Suelo Urbano remitido a Plan Especial.
Artículo 2.3.13. Suelo Urbano remitido a Estudio de Detalle.

Capítulo Tercero. GESTIÓN DEL SUELO URBANO
Artículo 2.3.14. Área de reparto en Suelo Urbano.

Capítulo Cuarto. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS, ASISTEMÁTICAS Y AISLADAS
Artículo 2.3.15. Actuaciones Sistemáticas.
Artículo 2.3.16. Orden de prioridades en el desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.
Artículo 2.3.17. Actuaciones Asistemáticas.
Artículo 2.3.18. Actuaciones Aisladas.
Artículo 2.3.19. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.
Artículo 2.3.20. SUNC delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado.
Artículo 2.3.21. Requisitos de la delimitación de Suelo Urbano No Consolidado.
Artículo 2.3.22. Suelos Urbanos No Consolidado (SUNC) con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.
Artículo 2.3.23. Suelos Urbanos No Consolidado (SUNC) con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.
Artículo 2.3.24. Bienes de dominio público en los Suelos Urbanos No Consolidados .
Artículo 2.3.25. Determinación del sistema de actuación.
Artículo 2.3.26. Delimitación de Suelos Urbanos No Consolidados no previstas en el planeamiento.
Artículo 2.3.27. Los terrenos integrantes del Suelo Urbano No Consolidado y la clasificación urbanística.
Artículo 2.3.28. Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC) con cargas urbanísticas excesivas.
Artículo 2.3.29. Actuación mediante Suelos Urbanos No Consolidados.
Artículo 2.3.30. Contribuciones especiales.
Artículo 2.3.31. Las transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

Capítulo Quinto. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO
Artículo 2.3.32. Urbanización en Suelo Urbano.
Artículo 2.3.33. Urbanización anticipada.
Artículo 2.3.34. Requisitos Generales para la edificación en Suelo Urbano.
Artículo 2.3.35. La urbanización y edificación simultaneas en el suelo urbano no consolidado.

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 2.4.1. Definición.
Artículo 2.4.2. Sectores en suelo urbanizable.
Artículo 2.4.3. Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable.
Artículo 2.4.4. Condiciones para el fraccionamiento de sectores.
Artículo 2.4.5. Contenido de los Planes Parciales.
Artículo 2.4.6. Aprovechamiento.
Artículo 2.4.7. Reservas de suelo para sistemas.
Artículo 2.4.8. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
Artículo 2.4.9. Zonas turísticas.
Artículo 2.4.10. Suelo Urbanizable Sectorizado.
Artículo 2.4.11. Suelo Urbanizable Ordenado.
Artículo 2.4.12. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.
Artículo 2.4.13. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

SECCIÓN QUINTA. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 2.5.1. Definición.
Artículo 2.5.2. Delimitación.
Artículo 2.5.3. Sobre la modificación de la clasificación del Suelo no urbanizable.
Artículo 2.5.4. Otras disposiciones generales en Suelo no urbanizable.
Artículo 2.5.5. Las actuaciones de interés público en Suelo no urbanizable.

Capítulo Segundo. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
Artículo 2.5.6. Clasificación del Suelo No Urbanizable.
Artículo 2.5.7. Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre.
Artículo 2.5.8. Régimen particular de actividades en Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre.
Artículo 2.5.9. Edificaciones existentes en el Dominio Público Marítimo-Terrestre.
Artículo 2.5.10. Dominio Público Hidráulico. Cauces fluviales.
Artículo 2.5.11. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en coordenadas UTM para Río Fuengirola, Arroyo Real y Arroyo Pajares.
Artículo 2.5.12. Régimen particular de actividades en los cauces fluviales.
Artículo 2.5.13. Régimen particular de intervenciones de transformación territorial en los cauces fluviales.
Artículo 2.5.14. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
Artículo 2.5.15. Suelo no urbanizable de protección de infraestructura.
Artículo 2.5.16. Vías Pecuarias.
Artículo 2.5.17. Protección Histórico-Artística.
Artículo 2.5.18. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.

SECCIÓN SEXTA. RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO EN RELACIÓN CON LA LOUA
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 2.6.1. Ámbito de aplicación.
Artículo 2.6.2. Clasificación del suelo a los efectos del régimen urbanístico.
Artículo 2.6.3. Régimen de la ejecución del planeamiento.
Artículo 2.6.4. Planes e instrumentos en curso de ejecución cuya ordenación se respeta.
Artículo 2.6.5. Planes e instrumentos cuya ordenación está en trámite.
Artículo 2.6.6. Restantes planes e instrumentos.

Capítulo Segundo. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE
Artículo 2.6.7. Licencias concedidas con edificación concluida.

Artículo 2.6.8. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.

Capítulo Tercero. EDIFICACIONES EXISTENTES
Artículo 2.6.9. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior.
Artículo 2.6.10. Situaciones fuera de ordenación.
Artículo 2.6.11. Efectos de la calificación fuera de ordenación.
Artículo 2.6.12. Situación de fuera de ordenanza.
Artículo 2.6.13. Consecuencias de fuera de ordenanza.
Artículo 2.6.14. Situaciones conforme a la nueva ordenación.
Artículo 2.6.15. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior.

TÍTULO TERCERO
SISTEMAS
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 3.1.1. Definición y clases.
Artículo 3.1.2. Determinación de los sistemas generales, locales y dotaciones privadas.
Artículo 3.1.3. Titularidad de los sistemas.
Artículo 3.1.4. Sistemas generales, sistemas locales y dotaciones privadas.

SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA VIARIO Y TRANSPORTE
Artículo 3.2.1. Definición.
Artículo 3.2.2. Sistema viario general.
Artículo 3.2.3. Características de las vías y aparcamientos.

SECCIÓN TERCERA. SISTEMA DE DOTACIONES COMUNITARIAS
Artículo 3.3.1. Definición y clasificación.
Artículo 3.3.2. Condiciones de ordenación y edificación.

SECCIÓN CUARTA. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES
Artículo 3.4.1. Definición.
Artículo 3.4.2. Ordenación y proyecto.
Artículo 3.4.3. Usos admitidos.

SECCIÓN QUINTA. SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS
Artículo 3.5.1. Definición.
Artículo 3.5.2. Usos.

SECCIÓN SEXTA. SISTEMAS DE INSTALACIONES PORTUARIAS
Artículo 3.6.1. Definición.
Artículo 3.6.2. Régimen y usos.
Artículo 3.6.3. Condiciones de ordenación y edificación.

SECCIÓN SÉPTIMA. SISTEMA DE RESERVA ESTRATÉGICAS
Artículo 3.7.1. Definición.
Artículo 3.7.2. Régimen y usos.
Artículo 3.7.3. Categorías.
Artículo 3.7.4. Condiciones de ordenación y edificación.

TÍTULO CUARTO
MEDIDAS DE PROTECCIÓN
SECCIÓN PRIMERA. MEDIDAS GENERALES
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 4.1.1. Objeto.
Artículo 4.1.2. Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan.
Artículo 4.1.3. Planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización.

Capítulo Segundo. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
Artículo 4.1.4. Contenido ambiental en los supuestos de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.
Artículo 4.1.5. Contenido sobre la documentación para protección del medio ambiente atmosférico.
Artículo 4.1.6. Obligación de solicitar informe de los promotores a los organismos titulares de infraestructuras que produzcan servidumbres acústicas.

SECCIÓN SEGUNDA. MEDIDAS PARTICULARES PARA EL CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL
Capítulo Primero. LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES
Artículo 4.2.1. Descripción y ámbito.

Capítulo Segundo. ESPACIOS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO
Artículo 4.2.2. Descripción y ámbito.
Artículo 4.2.3. Normativa de aplicación.
Artículo 4.2.4. Zonificación.

Capítulo Tercero. ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA
Artículo 4.2.5. Descripción y ámbito.
Artículo 4.2.6. Usos y transformaciones permitidas.
Artículo 4.2.7. Normas de aplicación.

Capítulo Cuarto. ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA
Artículo 4.2.8. Descripción y ámbito.
Artículo 4.2.9. Calificación en grados.
Artículo 4.2.10. Normas para la Zonificación Arqueológica Tipo 1.
Artículo 4.2.11. Normas para la Zonificación Arqueológica Tipo 2.
Artículo 4.2.12. Normas para la Zonificación Arqueológica Tipo 3.
Artículo 4.2.13. Hallazgos casuales.

Capítulo Quinto. PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
Artículo.4.2.14. Clasificación.
Artículo 4.2.15. Instrumentos de protección.
Artículo 4.2.16. Contenido del Catálogo de Edificios protegidos.

Capítulo Sexto. CATÁLOGOS DE PARQUES Y JARDINES
Artículo 4.2.17. Ámbito y contenido del Catálogo.
Artículo 4.2.18. Niveles de protección.
Artículo 4.2.19. Alcance de la catalogación.

SECCIÓN TERCERA. MEDIDAS CORRECTORAS Y REGULACIÓN DE LAS MISMAS
Artículo 4.3.1. Medidas correctoras de efectos sobre la atmósfera.
Artículo 4.3.2. Medidas correctoras de los efectos sobre el sistema hidrológico.
Artículo 4.3.3. Medidas correctoras relativas a residuos.
Artículo 4.3.4. Industrias de tratamiento de residuos.
Artículo 4.3.5. Medidas correctoras de los efectos sobre la edafología.
Artículo 4.3.6. Medidas correctoras de los efectos sobre la geología y geomorfología.
Artículo 4.3.7. Medidas correctoras de los efectos sobre la vegetación.
Artículo 4.3.8. Medidas correctoras de los efectos sobre el paisaje.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ACTIVIDADES Y USOS
Artículo 4.4.1. Condiciones específicas para actividades industriales.
Artículo 4.4.2. Condiciones relativas al uso hotelero.
Artículo 4.4.3. Condiciones relativas al uso comercial.
Artículo 4.4.4. Condiciones relativas a sistemas e infraestructuras.
Artículo 4.4.5. Condiciones relativas a las vías pecuarias.
Artículo 4.4.6. Descripción detallada de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Fuengirola.
Artículo 4.4.7. Condiciones relativas al patrimonio histórico-artístico.
Artículo 4.4.8. Actuaciones sometidas a los procedimientos de prevención ambiental.
Artículo 4.4.9. Reutilización de aguas residuales.
Artículo 4.4.10. Aprovechamiento de aguas de lluvia.

Artículo 4.4.11. Aprovechamiento de energía solar.
Artículo 4.4.12. Paneles fotovoltaicos.

TÍTULO QUINTO
DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
SECCIÓN PRIMERA. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 5.1.1. Competencia
Artículo 5.1.2. Desarrollo del planeamiento general.
Artículo 5.1.3. Clases de instrumentos de Ordenación Urbanística.
Artículo 5.1.4. Planes Parciales.
Artículo 5.1.5. Planes Parciales de promoción privada.
Artículo 5.1.6. Planes Especiales.
Artículo 5.1.7. Estudios de Detalle.
Artículo 5.1.8. Catálogos.
Artículo 5.1.9. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.
Artículo 5.1.10. Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
Artículo 5.1.11. Ordenanzas municipales de edificación y Ordenanzas municipales de urbanización.

Capítulo Segundo. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SEGÚN RÉGIMEN DEL SUELO
Artículo 5.1.12. Desarrollo del Plan General en Suelo Urbano.
Artículo 5.1.13. Desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable.
Artículo 5.1.14. Desarrollo del Plan General en Suelo No Urbanizable.
Artículo 5.1.15. Desarrollo de los Sistemas Generales.

SECCIÓN SEGUNDA. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
Artículo 5.2.1. Ejecución del Plan General.
Artículo 5.2.2. Obtención del suelo destinado a sistemas.
Artículo 5.2.3. Sistemas de Ejecución.
Artículo 5.2.4. Cesiones para dotaciones comunitarias.
Artículo 5.2.5. Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC).
Artículo 5.2.6. Proyectos de reparcelación.
Artículo 5.2.7. Convenios Urbanísticos.
Artículo 5.2.8. Proyectos Técnicos.
Artículo 5.2.9. Clases de Proyectos.
Artículo 5.2.10. Definición, clases y características generales de los Proyectos de Urbanización.
Artículo 5.2.11. Contenidos de los Proyectos de Urbanización.
Artículo 5.2.12. Definición y clases de Proyectos de Edificación.
Artículo 5.2.13. Obras en edificios existentes.
Artículo 5.2.14. Documentos específicos de los Proyectos de obras en edificios existentes.
Artículo 5.2.15. Instalación de ascensores en edificios ya terminados y ocupados.
Artículo 5.2.16. Obras de nueva edificación.
Artículo 5.2.17. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.
Artículo 5.2.18. Obras de demolición.
Artículo 5.2.19. Documentación específica de los proyectos de demolición.
Artículo 5.2.20. Definición y clases de proyectos de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 5.2.21. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.
Artículo 5.2.22. Definición y clases de proyectos de actividades e instalaciones.
Artículo 5.2.23. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.
Artículo 5.2.24. Definición de proyectos de modificación de uso.
Artículo 5.2.25. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

SECCIÓN TERCERA. INFORMACIÓN, SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO
Artículo 5.3.1. Información a los administrados.
Artículo 5.3.2. Cédulas urbanísticas.
Artículo 5.3.3. Seguimiento del Plan General.
Artículo 5.3.4. Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento.

TÍTULO SEXTO
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO
SECCIÓN PRIMERA. LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDADES
Artículo 6.1.1. Actos sujetos a Licencia.
Artículo 6.1.2. Contenido de las Licencias.
Artículo 6.1.3. Condiciones de otorgamiento de licencia.
Artículo 6.1.4. Tipos de licencia y documentación exigida para cada una de ellas.
Artículo 6.1.5. Procedimiento para la obtención de licencia.
Artículo 6.1.6. Garantías por posibles afecciones de elementos de infraestructuras, servicios públicos o del paisaje.
Artículo 6.1.7. Plazo y caducidad de las licencias.
Artículo 6.1.8. Costes de urbanización.
Artículo 6.1.9. Licencias en Suelo No Urbanizable.
Artículo 6.1.10. Licencias de usos y obras provisionales.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS MUNICIPALES DE MEDIDAS CORRECTORAS Y USOS EN OBRAS DE EDIFICACIÓN
Capítulo Primero. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN
Artículo 6.2.1. Objeto.
Artículo 6.2.2. Ámbito de aplicación.

Capítulo Segundo. AGENTES INTERVINIENTES
Artículo 6.2.3. Agentes Intervinientes.

Capítulo Tercero. ACTUACIONES PREPARATORIAS E INICIO DE LAS OBRAS
Artículo 6.2.4. Condiciones de protección y cubrimiento de fachadas.
Artículo 6.2.5. Colocación de vallas.
Artículo 6.2.6. Tala de árboles.
Artículo 6.2.7. Trabajos de demolición con corte de vía pública.
Artículo 6.2.8. Colocación de grúas.
Artículo 6.2.9. Obtención de Licencia previa a los trabajos.
Artículo 6.2.10. Datos de Licencia.

Capítulo Cuarto. MEDIOS FÍSICOS DE PROTECCIÓN DURANTE LAS OBRAS
Artículo 6.2.11. Disposiciones generales.
Artículo 6.2.12. Actuaciones inminentes para garantizar la seguridad.
Artículo 6.2.13. Medios de protección en obras de duración más de tres meses.
Artículo 6.2.14. Colocación de marquesinas y redes.
Artículo 6.2.15. Colocación de paso provisional en acera.
Artículo 6.2.16. Colocación de carteles de aviso.
Artículo 6.2.17. Colocación de señales de circulación preceptivas.
Artículo 6.2.18. Señalización de tapas de registro y arquetas.
Artículo 6.2.19. Condiciones de carga y peso de vehículos de suministro.
Artículo 6.2.20. Colocación de contenedores de escombros.
Artículo 6.2.21. Altura de los escombros en contenedores.
Artículo 6.2.22. Medidas de protección en obras por encima de las plantas bajas y no tengan Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Capítulo Quinto. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER TEMPORAL
Artículo 6.2.23. Horario de trabajo.
Artículo 6.2.24. Plazos de prohibición de obras en determinadas calles de Fuengirola.

Capítulo Sexto. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
Artículo 6.2.25. Usos prohibidos.

Artículo 6.2.26. Prohibición de uso de vivienda.
Artículo 6.2.27. Requisitos para establecimiento de usos en edificaciones en varias fases.

Capítulo Séptimo. RÉGIMEN SANCIONADOR
Artículo 6.2.28. Tipos de infracciones.
Artículo 6.2.29. Consecuencia de incumplimiento de estas Ordenanzas.

SECCIÓN TERCERA. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN
Capítulo Primero. DEBERES DE USO
Artículo 6.3.1. Destino de los terrenos y construcciones.
Artículo 6.3.2. Determinación del uso de los terrenos y construcciones.
Artículo 6.3.3. El régimen de los usos.

Capítulo Segundo. DEBERES DE CONSERVACIÓN
Artículo 6.3.4. El deber de conservación.
Artículo 6.3.5. Contenido del deber de conservación.
Artículo 6.3.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.
Artículo 6.3.7. Destino provisional de solares.

SECCIÓN CUARTA. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES
Capítulo Primero. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y NUEVAS ALINEACIONES
Artículo 6.4.1. Edificios fuera de ordenación y nuevas alineaciones.
Artículo 6.4.2. Clases de situaciones fuera de ordenación.
Artículo 6.4.3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación fuera de ordenación.

Capítulo Segundo. EDIFICACIONES INADECUADAS
Artículo 6.4.4. Edificaciones inadecuadas.
Artículo 6.4.5. Cerramientos de terrazas.

TÍTULO SÉPTIMO
REGLAMENTACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS USOS
SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES
Artículo 7.1.1. Objeto.
Artículo 7.1.2. Definición del uso global y del uso pormenorizado.
Artículo 7.1.3. Asignación de usos a los terrenos del PGOU.
Artículo 7.1.4. Aplicación.
Artículo 7.1.5. Actividades permisibles.
Artículo 7.1.6. Diferentes usos en un mismo edificio.

SECCIÓN SEGUNDA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS
Capítulo Primero. SISTEMA DE CLASIFICACIONES
Artículo 7.2.1. Regulación de usos.
Artículo 7.2.2. Clasificación.
Artículo 7.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza.
Artículo 7.2.4. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.
Artículo 7.2.5. Determinación de los usos según su consideración para su aplicación en el cálculo del aprovechamiento medio.
Artículo 7.2.6. Clasificación de los usos según su grado de pormenorización.
Artículo 7.2.7. Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un Edificio o grado de ocupación en el mismo.
Artículo 7.2.8. Condiciones de los usos.
Artículo 7.2.9. Usos en edificios preexistentes a este PGOU.

SECCIÓN TERCERA. USO RESIDENCIAL
Artículo 7.3.1. Definición y clases.
Artículo 7.3.2. Aplicación.

Capítulo Primero. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
Artículo 7.3.3. Vivienda exterior.
Artículo 7.3.4. Vivienda mínima.
Artículo 7.3.5. Altura libre de piso.
Artículo 7.3.6. Dimensiones de los huecos de paso.
Artículo 7.3.7. Accesos comunes a las viviendas.
Artículo 7.3.8. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial.
Artículo 7.3.9. Patios.
Artículo 7.3.10. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.
Artículo 7.3.11. Condiciones de los talleres domésticos.

Capítulo Segundo. RESIDENCIA COMUNITARIA
Artículo 7.3.12. Condiciones de aplicación.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL
Artículo 7.4.1. Definición y clases.
Artículo 7.4.2. Aplicación.
Artículo 7.4.3. Calificación urbanística de Actividades Industriales.

Capítulo Primero. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
Artículo 7.4.4. Condiciones constructivas.
Artículo 7.4.5. Condiciones acústicas.
Artículo 7.4.6. Dimensiones de los locales.
Artículo 7.4.7. Circulación interior.
Artículo 7.4.8. Condiciones de funcionamiento en el uso industrial.

SECCIÓN QUINTA. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO
Artículo 7.5.1. Definición y clases.
Artículo 7.5.2. Aplicación.
Artículo 7.5.3. Movilidad interna en los garajes-aparcamientos.

Capítulo Primero. CONDICIONES DE DOTACION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
Artículo 7.5.4. Definición.
Artículo 7.5.5. Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos.
Artículo 7.5.6. Criterios de cálculo de la dotación de servicios de aparcamiento.
Artículo 7.5.7. Cómputo de la dotación global.
Artículo 7.5.8. Criterios de excepcionalidad.

Capítulo Segundo. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS
Artículo 7.5.9. Soluciones de implantación.
Artículo 7.5.10. Plaza de Aparcamiento.
Artículo 7.5.11. Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos.
Artículo 7.5.12. Accesos de peatones a los aparcamientos.
Artículo 7.5.13. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados.
Artículo 7.5.14. Altura libre en garajes privados.
Artículo 7.5.15. Ventilación.
Artículo 7.5.16. Saneamiento.
Artículo 7.5.17. Iluminación en garajes privados.
Artículo 7.5.18. Seguridad contra incendios.
Artículo 7.5.19. Condiciones especiales.

Capítulo Tercero. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PUBLICOS
Artículo 7.5.20. Soluciones para su implantación.
Artículo 7.5.21. Plaza de aparcamiento público.
Artículo 7.5.22. Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos.
Artículo 7.5.23. Accesos de peatones a los aparcamientos públicos.
Artículo 7.5.24. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos.
Artículo 7.5.25. Altura libre en aparcamientos públicos.
Artículo 7.5.26. Otras condiciones de diseño.

Capítulo Cuarto. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS
Artículo 7.5.27. Definición.
Artículo 7.5.28. Implantación de los aparcamientos mecánicos.
Artículo 7.5.29. Clasificación de los aparcamientos mecánicos.
Artículo 7.5.30. Condiciones de los aparcamientos clase I.
Artículo 7.5.31. Condiciones de los aparcamientos clase II.
Artículo 7.5.32. Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos.

Capítulo Quinto. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS ESPECIALES
Artículo 7.5.33. Aparcamientos especiales.

Capítulo Sexto. RÉGIMEN GENERAL DE COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO
Artículo 7.5.34. Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso garaje aparcamiento.
Artículo 7.5.35. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios-estándares.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS
Artículo 7.6.1. Definición y clases.
Artículo 7.6.2. Aplicación.

Capítulo Primero. CONDICIONES DE HOSPEDAJE
Artículo 7.6.3. Condiciones particulares.

Capítulo Segundo. CONDICIONES DEL COMERCIO
Artículo 7.6.4. Superficie de venta.
Artículo 7.6.5. Circulación interior.
Artículo 7.6.6. Almacenaje de productos comerciales.
Artículo 7.6.7. Grandes superficies comerciales.

Capítulo Tercero. CONDICIONES DE LAS OFICINAS
Artículo 7.6.8. Dimensiones.
Artículo 7.6.9. Circulación interior.

Capítulo Cuarto. CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS RECREATIVOS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
Artículo 7.6.10. Condiciones de aplicación.
Artículo 7.6.11. Condiciones para el control urbanístico-ambiental.

SECCIÓN SEPTIMA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO
Capítulo Primero. CLASIFICACION Y DEFINICIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS
Artículo 7.7.1. Definición.
Artículo 7.7.2. Parámetros.
Artículo 7.7.3. Zonas turísticas.
Artículo 7.7.4. Productos turísticos.
Artículo 7.7.5. Explotaciones turísticas y complementarias.
Artículo 7.7.6. Reservas de suelo para equipamientos.
Artículo 7.7.7. Dotaciones mínimas.

Capítulo Segundo. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LAS SUBZONAS DE ALOJAMIENTO HOTELERO
Artículo 7.7.8. Denominación y objetivos.
Artículo 7.7.9. Uso característico y tipologías.
Artículo 7.7.10. Forma y organización de los edificios.
Artículo 7.7.11. Otras condiciones de la edificación.
Artículo 7.7.12. Dotación de aparcamientos en parcela.

SECCIÓN OCTAVA. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS
Artículo 7.8.1. Definición y clases.
Artículo 7.8.2. Clasificación según su implantación territorial.
Artículo 7.8.3. Aplicación.
Artículo 7.8.4. Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos.
Artículo 7.8.5. Condiciones específicas.

SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE
Artículo 7.9.1. Categorías.
Artículo 7.9.2. Ámbito y uso cualificado.
Artículo 7.9.3. Alcance de la calificación zona verde.
Artículo 7.9.4. Condiciones particulares de la zona verde de nivel básico.
Artículo 7.9.5. Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular.

SECCIÓN DÉCIMA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO
Artículo 7.10.1. Categorías.
Artículo 7.10.2. Ámbito y uso cualificado.
Artículo 7.10.3. Categorías de uso deportivo según su implantación territorial.
Artículo 7.10.4. Alcance de la calificación de deportivo.
Artículo 7.10.5. Parcela mínima.
Artículo 7.10.6. Regulación.
Artículo 7.10.7. Altura de pisos.
Artículo 7.10.8. Compatibilidad de los usos no cualificados.

SECCIÓN UNDÉCIMA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTOS
Artículo 7.11.1. Categorías.
Artículo 7.11.2. Ámbito y uso cualificado.
Artículo 7.11.3. Tipologías de equipamiento según su implantación territorial.
Artículo 7.11.4. Alcance de la calificación de equipamiento.
Artículo 7.11.5. Parcela mínima.
Artículo 7.11.6. Regulación.
Artículo 7.11.7. Altura de pisos.
Artículo 7.11.8. Compatibilidad de usos.

SECCIÓN DUODÉCIMA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS
Artículo 7.12.1. Categorías.
Artículo 7.12.2. Ámbito y uso cualificado.
Artículo 7.12.3. Alcance de la calificación de servicios públicos.
Artículo 7.12.4. Compatibilidad de usos no cualificados.
Artículo 7.12.5. Condiciones particulares de los servicios públicos.
Artículo 7.12.6. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

SECCIÓN DECIMOTERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
Artículo 7.13.1. Definición.
Artículo 7.13.2. Ámbito y uso cualificado.
Artículo 7.13.3. Alcance de la calificación de Administración pública.
Artículo 7.13.4. Compatibilidad de usos no cualificados.
Artículo 7.13.5. Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública.

SECCIÓN DECIMOCUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 7.14.1. Definición y clases.
Artículo 7.14.2. Compatibilidad de usos.
Artículo 7.14.3. Regulación.
Artículo 7.14.4. Condiciones de desarrollo.
Artículo 7.14.5. Condiciones de ejecución.

Capítulo Segundo. CONDICIONES PARTICULARES
Artículo 7.14.6. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.
Artículo 7.14.7. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas

Artículo 7.14.8. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica.
Artículo 7.14.9. Condiciones particulares de la red de gas.
Artículo 7.14.10. Condiciones particulares para la red de telefonía.
Artículo 7.14.11. Condiciones particulares para los residuos sólidos.
Artículo 7.14.12. Otros servicios infraestructurales.

SECCIÓN DECIMOQUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 7.15.1. Definición y clasificación.
Artículo 7.15.2. Aplicación.
Artículo 7.15.3. Usos compatibles y autorizables.
Artículo 7.15.4. Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario.
Artículo 7.15.5. Condiciones generales de diseño.

Capítulo Segundo. RED VIARIA
Artículo 7.15.6. Jerarquización.
Artículo 7.15.7. Régimen.
Artículo 7.15.8. Condiciones de diseño.
Artículo 7.15.9. Dimensiones.
Artículo 7.15.10. Accesos rodados desde las propiedades colindantes.

Capítulo Tercero. ÁREAS ESTANCIALES
Artículo 7.15.11. Tipos de áreas estanciales.
Artículo 7.15.12. Modificación de las áreas estanciales.
Artículo 7.15.13. Condiciones de diseño.

Capítulo Cuarto. PLATAFORMAS RESERVADAS
Artículo 7.15.14. Categorías y tipos.
Artículo 7.15.15. Régimen.
Artículo 7.15.16. Condiciones de diseño.
Artículo 7.15.17. Dimensiones.

SECCIÓN DECIMOSEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 7.16.1. Definición.
Artículo 7.16.2. Aplicación.
Artículo 7.16.3. Clasificación.
Artículo 7.16.4. Usos compatibles y autorizables.

Capítulo Segundo. TRANSPORTE
Artículo 7.16.5. Definición.
Artículo 7.16.6. Aplicación y alcance.
Artículo 7.16.7. Condiciones generales de uso.
Artículo 7.16.8. Condiciones de desarrollo.
Artículo 7.16.9. Condiciones generales de diseño.
Artículo 7.16.10. Normas particulares de la zona de dominio público.
Artículo 7.16.11. Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes.
Artículo 7.16.12. Normas particulares de la zona de protección.
Artículo 7.16.13. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.
Artículo 7.16.14. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.
Artículo 7.16.15. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.
Artículo 7.16.16. Distancias.
Artículo 7.16.17. Régimen de las autorizaciones.
Artículo 7.16.18. Régimen de licencias e indemnizaciones en suelo de uso ferroviario.
Artículo 7.16.19. Actuaciones especiales.
Artículo 7.16.20. Medidas de protección.
Artículo 7.16.21. La línea límite de edificación.
Artículo 7.16.22. Normativa sobre el ruido, vibraciones y vallado.
Artículo 7.16.23. Obras e instalaciones permitidas.
Artículo 7.16.24. Cerramiento de las líneas ferroviarias para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario.

Capítulo Tercero. INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES
Artículo 7.16.25. Definición.
Artículo 7.16.26. Aplicación y alcance.
Artículo 7.16.27. Condiciones de desarrollo.
Artículo 7.16.28. Condiciones de ordenación y diseño.

Capítulo Cuarto. LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE
Artículo 7.16.29. Definición.
Artículo 7.16.30. Aplicación y alcance.
Artículo 7.16.31. Condiciones de desarrollo.
Artículo 7.16.32. Condiciones de ordenación y diseño.

TÍTULO OCTAVO
NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES
Artículo 8.1.1. Zonas.
Artículo 8.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL
Artículo 8.2.1. Parcela y solar.
Artículo 8.2.2. Terreno natural.
Artículo 8.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 8.2.4. Ocupación de parcela.
Artículo 8.2.5. Alineación del vial.
Artículo 8.2.6. Alineación de Edificación.
Artículo 8.2.7. Ancho del vial.
Artículo 8.2.8. Retranqueos de la edificación a la alineación.
Artículo 8.2.9. Reglas sobre retranqueos.
Artículo 8.2.10. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.
Artículo 8.2.11. Vallas o cerramientos de parcela en edificaciones exentas plurifamiliares y unifamiliares.
Artículo 8.2.12. Manzana.
Artículo 8.2.13. Profundidad edificable.
Artículo 8.2.14. Espacio libre interior de manzana.
Artículo 8.2.15. Fachadas.
Artículo 8.2.16. Medianería.
Artículo 8.2.17. Reglas sobre medianerías.
Artículo 8.2.18. Ordenación de volúmenes.
Artículo 8.2.19. Regulación de los entrantes en fachada.
Artículo 8.2.20. Cuerpos salientes.
Artículo 8.2.21. Cómputo de la edificabilidad en cuerpos salientes.
Artículo 8.2.22. Regulación de cuerpos salientes.
Artículo 8.2.23. Elementos salientes.
Artículo 8.2.24. Chaflanes.
Artículo 8.2.25. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.
Artículo 8.2.26. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.
Artículo 8.2.27. Criterios de medición de alturas.
Artículo 8.2.28. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.
Artículo 8.2.29. Normas de edificación en laderas.
Artículo 8.2.30. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.
Artículo 8.2.31. Planta Sótano.
Artículo 8.2.32. Planta Baja.
Artículo 8.2.33. Entreplanta.
Artículo 8.2.34. Plantas Altas.
Artículo 8.2.35. Planta Ático.
Artículo 8.2.36. Bajo Cubierta.
Artículo 8.2.37. Aparatos Elevadores.

Artículo 8.2.38. Legislación aplicable a las condiciones higiénico-sanitarias de los edificios.
Artículo 8.2.39. Normas específicas de la edificación residencial.
Artículo 8.2.40. Salvaguarda de la estética urbana.
Artículo 8.2.41. Evacuación de humos.
Artículo 8.2.42. Densidad de viviendas.
Artículo 8.2.43. Normas específicas de la edificación de garajes.
Artículo 8.2.44. Elementos técnicos de las instalaciones.
Artículo 8.2.45. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.
Artículo 8.2.46. Edificio Singular.
Artículo 8.2.47. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.
Artículo 8.2.48. Servicios Postales.
Artículo 8.2.49. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

TÍTULO NOVENO
ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN
Capítulo Primero. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 9.0.1. Preámbulo.

SECCIÓN PRIMERA. BLOQUE ABIERTO
Artículo 9.1.1. Tipología.
Artículo 9.1.2. Parcelación.
Artículo 9.1.3. Ocupación.
Artículo 9.1.4. Altura.
Artículo 9.1.5. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.
Artículo 9.1.6. Semisótanos en BA.
Artículo 9.1.7. Altura de las plantas.
Artículo 9.1.8. Separación a linderos.
Artículo 9.1.9. Edificabilidad.
Artículo 9.1.10. Aparcamientos.
Artículo 9.1.11. Cuerpos volados.
Artículo 9.1.12. Usos.
Artículo 9.1.13. Normas para parcelas menores de 400 m².
Artículo 9.1.14. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN SEGUNDA. BLOQUE MEDIANERO
Artículo 9.2.1. Tipología.
Artículo 9.2.2. Parcela mínima.
Artículo 9.2.3. Edificabilidad.
Artículo 9.2.4. Ocupación máxima.
Artículo 9.2.5. Retranqueos.
Artículo 9.2.6. Altura máxima.
Artículo 9.2.7. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.
Artículo 9.2.8. Aparcamientos.
Artículo 9.2.9. Usos.
Artículo 9.2.10. Vuelos.
Artículo 9.2.11. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN TERCERA. MANZANA CERRADA
Artículo 9.3.1. Tipología.
Artículo 9.3.2. Parcelación.
Artículo 9.3.3. Ocupación en planta.
Artículo 9.3.4. Rasantes.
Artículo 9.3.5. Altura máxima.
Artículo 9.3.6. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.
Artículo 9.3.7. Manzana y forma de agrupación.
Artículo 9.3.8. Cuerpos volados.
Artículo 9.3.9. Edificabilidad.
Artículo 9.3.10. Fachadas.
Artículo 9.3.11. Medianerías.
Artículo 9.3.12. Alineaciones.
Artículo 9.3.13. Aparcamientos.
Artículo 9.3.14. Usos.
Artículo 9.3.15. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN CUARTA. NÚCLEO TRADICIONAL
Artículo 9.4.1. Tipología.
Artículo 9.4.2. Usos.
Artículo 9.4.3. Parcelación.
Artículo 9.4.4. Ocupación.
Artículo 9.4.5. Rasantes.
Artículo 9.4.6. Alturas.
Artículo 9.4.7. Vuelos.
Artículo 9.4.8. Cornisas.
Artículo 9.4.9. Marquesinas.
Artículo 9.4.10. Medianerías.
Artículo 9.4.11. Fachadas.
Artículo 9.4.12. Cubiertas.
Artículo 9.4.13. Aparcamientos.
Artículo 9.4.14. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN QUINTA. VIVIENDA POPULAR
Artículo 9.5.1. Tipología.
Artículo 9.5.2. Parcelación.
Artículo 9.5.3. Ocupación en planta.
Artículo 9.5.4. Rasantes.
Artículo 9.5.5. Alturas.
Artículo 9.5.6. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.
Artículo 9.5.7. Vuelos.
Artículo 9.5.8. Cornisas.
Artículo 9.5.9. Medianerías.
Artículo 9.5.10. Alineaciones.
Artículo 9.5.11. Fachadas.
Artículo 9.5.12. Aparcamientos.
Artículo 9.5.13. Usos.
Artículo 9.5.14. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN SEXTA. UNIFAMILIAR AISLADA
Artículo 9.6.1. Tipología.
Artículo 9.6.2. Usos permitidos.
Artículo 9.6.3. Parcelación.
Artículo 9.6.4. Ocupación.
Artículo 9.6.5. Altura máxima.
Artículo 9.6.6. Edificabilidad.
Artículo 9.6.7. Separación a linderos públicos.
Artículo 9.6.8. Separación a linderos privados.
Artículo 9.6.9. Aparcamientos.
Artículo 9.6.10. Muros de cerramiento.
Artículo 9.6.11. Subtipos.
Artículo 9.6.12. Condiciones de agrupación.
Artículo 9.6.13. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN SÉPTIMA. UNIFAMILIAR ADOSADA
Artículo 9.7.1. Tipología.
Artículo 9.7.2. Usos permitidos.
Artículo 9.7.3. Parcela mínima.
Artículo 9.7.4. Ocupación.
Artículo 9.7.5. Altura máxima.
Artículo 9.7.6. Edificabilidad.
Artículo 9.7.7. Separación a linderos públicos y privados.
Artículo 9.7.8. Aparcamientos.
Artículo 9.7.9. Muros de cerramiento.
Artículo 9.7.10. Condiciones de agrupación.
Artículo 9.7.11. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN OCTAVA. INDUSTRIAL
Artículo 9.8.1. Tipología.

Capítulo Primero. INDUSTRIAL-ESCAPARATE
Artículo 9.8.2. Industria-Escaparate.
Artículo 9.8.3. Parcela mínima.
Artículo 9.8.4. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.8.5. Ocupación máxima.
Artículo 9.8.6. Altura máxima.
Artículo 9.8.7. Separación a linderos.
Artículo 9.8.8. Vallas.
Artículo 9.8.9. Aparcamientos.
Artículo 9.8.10. Usos.
Artículo 9.8.11. Otras normas generales de la Edificación.

Capítulo Segundo. INDUSTRIA MEDIA, LIGERA Y/O SERVICIOS
Artículo 9.8.12. Industria Media, Ligera y/o Servicios (I-2).
Artículo 9.8.13. Parcela mínima.
Artículo 9.8.14. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.8.15. Ocupación máxima.
Artículo 9.8.16. Altura máxima.
Artículo 9.8.17. Vallas.
Artículo 9.8.18. Aparcamientos.
Artículo 9.8.19. Usos.
Artículo 9.8.20. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN NOVENA. ORDENANZA COMERCIAL
Artículo 9.9.1. Definición.
Artículo 9.9.2. Parcela mínima.
Artículo 9.9.3. Parcela máxima.
Artículo 9.9.4. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.9.5. Ocupación máxima.
Artículo 9.9.6. Altura máxima.
Artículo 9.9.7. Separación a linderos.
Artículo 9.9.8. Usos.
Artículo 9.9.9. Subtipos.
Artículo 9.9.10. Otras normas generales de la Edificación.

SECCIÓN DÉCIMA. ORDENACIÓN SINGULAR
Artículo 9.10.1. Definición.

SECCIÓN UNDÉCIMA. ORDENANZA HOTELERA
Artículo 9.11.1. Definición.
Artículo 9.11.2. Condiciones particulares.

SECCIÓN DUODÉCIMA. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO O ESCOLAR
Artículo 9.12.1. Tipología.
Artículo 9.12.2. Usos.
Artículo 9.12.3. Ocupación.
Artículo 9.12.4. Parcelación.
Artículo 9.12.5. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.12.6. Altura máxima.
Artículo 9.12.7. Separación a lindero privado.
Artículo 9.12.8. Separación a lindero público.
Artículo 9.12.9. Disposición de la edificación.
Artículo 9.12.10. Separación entre edificios de una misma parcela.

SECCIÓN DECIMOTERCERA. EQUIPAMIENTO SOCIAL
Artículo 9.13.1. Tipología.
Artículo 9.13.2. Usos.
Artículo 9.13.3. Ocupación.
Artículo 9.13.4. Parcelación.
Artículo 9.13.5. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.13.6. Altura máxima.
Artículo 9.13.7. Separación a linderos privados.
Artículo 9.13.8. Separación a linderos públicos.
Artículo 9.13.9. Separación entre edificios de una misma parcela.
Artículo 9.13.10. Aparcamientos.
Artículo 9.13.11. Disposición de la edificación.

SECCIÓN DECIMOCUARTA. EQUIPAMIENTO CULTURAL
Artículo 9.14.1. Tipología.
Artículo 9.14.2. Usos.
Artículo 9.14.3. Ocupación.
Artículo 9.14.4. Parcelación.
Artículo 9.14.5. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.14.6. Altura máxima.
Artículo 9.14.7. Separación a linderos privados.
Artículo 9.14.8. Separación a linderos públicos.
Artículo 9.14.9. Separación entre edificios de una misma parcela.
Artículo 9.14.10. Aparcamientos.

SECCIÓN DECIMOQUINTA. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
Artículo 9.15.1. Tipología.
Artículo 9.15.2. Usos.
Artículo 9.15.3. Ocupación.
Artículo 9.15.4. Edificabilidad máxima.
Artículo 9.15.5. Altura máxima.
Artículo 9.15.6. Disposición de la edificación.
Artículo 9.15.7. Nuevas instalaciones.

SECCIÓN DECIMOSEXTA. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
Artículo 9.16.1. Tipología.
Artículo 9.16.2. Usos permitidos.
Artículo 9.16.3. Edificabilidad.
Artículo 9.16.4. Ocupación máxima.
Artículo 9.16.5. Altura máxima.
Artículo 9.16.6. Separación a linderos privados.
Artículo 9.16.7. Separación a linderos públicos.
Artículo 9.16.8. Separación entre edificios de una misma parcela.

SECCIÓN DECIMOSÉPTIMA. SISTEMAS TÉCNICOS
Artículo 9.17.1. Definición.

SECCIÓN DECIMOCTAVA. ZONA VERDE PÚBLICA
Artículo 9.18.1. Tipo de edificación permitida.
Artículo 9.18.2. Usos.
Artículo 9.18.3. Naturaleza.

SECCIÓN DECIMONOVENA. ESPACIOS LIBRES
Artículo 9.19.1. Ámbito.
Artículo 9.19.2. Usos.

SECCIÓN VIGÉSIMA. ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN
Artículo 9.20.1. Definición y objetivos.
Artículo 9.20.2. Ámbito de aplicación.
Artículo 9.20.3. Condiciones de la ordenación.

SECCIÓN VIGÉSIMO PRIMERA. PROTECCION ARQUEOLÓGICA
Artículo 9.21.1. Definición.

SECCIÓN VIGÉSIMO SEGUNDA. PROTECCION ARQUITECTÓNICA
Artículo 9.22.1. Definición.

SECCIÓN VIGÉSIMO TERCERA.ORDENANZA DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS
Artículo 9.23.1. Definición y condiciones particulares.
Artículo 9.23.2. Otras normas generales de la Ordenanza de Aparcamiento.

TÍTULO DÉCIMO
NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 10.1.1. Aplicación.
Artículo 10.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.
Artículo 10.1.3. Contenido en las obras de urbanización.
Artículo 10.1.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.
Artículo 10.1.5. Documentación y contenido del Proyecto de Urbanización o de Obras.
Artículo 10.1.6. Ejecución de las obras de urbanización.
Artículo 10.1.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y obras en espacios públicos.
Artículo 10.1.8. Recepción de las obras de urbanización, dotación de infraestructuras e instalaciones.
Artículo 10.1.9. Permisos y autorizaciones administrativas.

SECCIÓN SEGUNDA. RED VIARIA
Artículo 10.2.1. Aplicación.
Artículo 10.2.2. Condiciones del diseño del viario.
Artículo 10.2.3. Criterios paisajísticos para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas.
Artículo 10.2.4. Características de las Sendas Públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos.
Artículo 10.2.5. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.
Artículo 10.2.6. Plantaciones de arbolado y jardinería.

Artículo 10.2.7. Pavimentación de las vías públicas.
Artículo 10.2.8. Calles de circulación compartida.
Artículo 10.2.9. La reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.
Artículo 10.2.10. Vías para Bicicletas.
Artículo 10.2.11. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

SECCIÓN TERCERA. INFRAESTRUCTURAS
Artículo 10.3.1. El dimensionamiento y trazado de redes.
Artículo 10.3.2. Red de abastecimiento.
Artículo 10.3.3. Las condiciones de potabilidad.
Artículo 10.3.4. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.
Artículo 10.3.5. Saneamiento.
Artículo 10.3.6. Normativa específica de Saneamiento Integral.
Artículo 10.3.7. Instalaciones de alumbrado público.
Artículo 10.3.8. Red de gas natural.
Artículo 10.3.9. Basuras y limpieza.
Artículo 10.3.10. Evacuación de residuos sólidos.
Artículo 10.3.11. De la regulación de vertidos en suelo no urbanizable.
Artículo 10.3.12. Las infraestructuras para la energía eléctrica.
Artículo 10.3.13. Servidumbres de red de energía eléctrica.
Artículo 10.3.14. Infraestructuras de Telecomunicaciones.
Artículo 10.3.15. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización .
Artículo 10.3.16. Otras disposiciones.
Artículo 10.3.17. Otros Servicios.

TÍTULO UNDÉCIMO
INSTRUMENTOS DEINTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y EL PATRIMONIO MUNICPAL DEL SUELO
SECCIÓN PRIMERA. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO
Artículo 11.1.1. El Patrimonio Municipal del Suelo.
Artículo 11.1.2. Instrumentos de intervención Municipal en el suelo y la vivienda.
Artículo 11.1.3. Constitución del Patrimonio Municipal del suelo y viviendas.
Artículo 11.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
Artículo 11.1.5. Situación de parcelas para la ubicación de Edificios de viviendas de protección en el planeamiento de desarrollo.
Artículo 11.1.6. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y Viviendas.
Artículo 11.1.7. Destino de ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y Viviendas.
Artículo 11.1.8. Calificación de viviendas de protección oficial.
Artículo 11.1.9. Reservas de terrenos.
Artículo 11.1.10. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

SECCIÓN SEGUNDA. DERECHO DE SUPERFICIE
Artículo 11.2.1. Derecho de superficie.

SECCIÓN SEGUNDA. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO
Artículo 11.3.1. Zonas delimitadas como área de tanteo y retracto.
Artículo 11.3.2. Bienes y derechos que pueden ser afectados.
Artículo 11.3.3. Pago del precio de los terrenos delimitados como áreas de tanteo y retracto.

DISPOSICIONES FINALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
DISPOSICIÓN DEROGATORIA
FICHAS DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA Y ESQUEMAS ACLARATORIOS

TÍTULO PRIMERO

CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1.0.1. Antecedentes del Plan General.

El Plan General sustituye plenamente al Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la CPOTU el 12 de noviembre de 1998 (BOE de 9.12.98), Refundido publicado en el BOP el 14 de mayo 2001, el cual queda derogado a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.0.2. Objeto y ámbito territorial.

El objeto de la presente Revisión del Plan General es la ordenación urbanística del municipio de Fuengirola. De acuerdo con lo que dispone el artículo 8.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este Plan General ordena la totalidad del territorio del citado municipio.

Este Plan General de Ordenación se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente en el Estado y en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las alusiones a la normativa urbanística hay que entenderlas referidas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina urbanística y a la restante normativa aplicable.

El contenido del presente Plan General se adapta a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que ha entrado en vigor el 20 de enero de 2003. De conformidad con la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 7/2002, los procedimientos de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior, en los que a la entrada en vigor de la Ley hubiese recaído acuerdo de aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a la legislación vigente al referido acuerdo, y las determinaciones de aquéllos únicamente deberán ajustarse a la Ley 7/2002, en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y a la Ejecución del planeamiento regulados en los Títulos II y IV de la misma, respectivamente.

Artículo 1.0.3. Vigencia y ámbito temporal.

Este Plan General de Ordenación entrará en vigor de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y mantendrá su vigencia de forma indefinida, en tanto sea revisado conforme a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

Se establece un plazo de ocho años para proceder a la revisión ordinaria del Plan General, sin perjuicio de la revisión anticipada a la que pueda dar lugar algunas de las circunstancias que se establecen en el artículo 1.0.5 del presente documento.

Este instrumento revisa y sustituye la normativa prevista en el PGOU de 1.998 del término municipal de Fuengirola, aprobado definitivamente por la CPOTU el 12 de noviembre de 1998 (BOE de 9.12.98), Refundido, publicado en el BOP del 14 de mayo de 2001. Los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados con arreglo a sus determinaciones que estén pendientes de ejecución quedarán sin efecto, salvo aquellas que expresamente se establezcan en esta normativa, en cuyo caso, sus efectos se producirán conforme a las condiciones que la propia revisión del Plan y sus normas prevean.

Así mismo, cabe señalar que las determinaciones que este Plan General instaure obligaran por igual a la Administración y a los particulares.

Artículo 1.0.4. Fines y Directrices de la Ordenación Urbanística.

Conforme a lo dispuesto en la Constitución Española, Estatuto de Autonomía de Andalucía, así como en la Ley 7/2002,

de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente plan tiene como fin:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbano y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

Artículo 1.0.5. Efectos del Plan General.

La Aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, producirá los siguientes efectos:

a) Vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resultare de su clasificación y calificación, así como al régimen urbanístico que le sea de su aplicación.

b) Declaración de situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) Obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de planeamiento.

d) Ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) Declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten Suelos Urbanos No Consolidados para cuya ejecución sea precisa la expropiación.

f) Derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Artículo 1.0.6. Revisión del Plan General.

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

Se entiende por revisión integral del Plan General la alteración completa de la ordenación estructural y orgánica, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

El resto de supuestos serán consideradas como Modificaciones, que podrá alcanzar a aquellas que comprendan un cambio aislado o alteración puntual 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.

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 tramitarse una Modificación de este Plan; si bien, estas innovaciones 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 establecen para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

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 el resto de instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan será causa para que pueda procederse 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

No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones relacionadas anteriormente en el presente artículo.

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 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 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 Suelos Urbanos No Consolidados y determinación de sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución 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.

Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines, adecuando tal modificación a las determinaciones a que afecte, 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.

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; debiendo 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.

Será procedente la revisión anticipada del Plan General cuando, previo el correspondiente estudio, se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Mayores exigencias de suelo para dotaciones comunitarias o espacios libres, como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.

b) Alteración o variación substancial de las previsiones de población residente, variando en más de un 30% la prevista en este Plan General.

c) El agotamiento de suelo urbano de uso consolidado y el suelo urbanizable.

d) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

e) Cuando se produzca la entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento de ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

Según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, todo Plan General se revisará como máximo en un plazo de ocho años, así como en aquellos supuestos en los que se produzcan algunas de las circunstancias que se prevean a tal efecto.

Artículo 1.0.7. Programa de Actuación.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, deben contener las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, así como los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la Revisión del Plan.

Además de éstas cuestiones el alcance del Plan que se revisa, depende del año y de la población para los que se fija su horizonte, así como de los déficits que se acumulen por la falta de desarrollo del mismo.

Por todo esto, la confección de un Programa de Actuación está básicamente vinculada a la maniobrabilidad de que disponga el Estudio Económico Financiero del Plan para la gestión de las distintas actuaciones previstas en los dos cuatrienios que se definen en este Plan General.

Ello convierte al Programa de Actuación, en la pieza clave del planeamiento general, y en definitiva, en la prueba de su validez, al entrañar, teóricamente su propia viabilidad y ejecución y no sólo su mayor o menor justificación técnica, dentro de una línea de plan-programa-compromiso y no sólo de plan-modelo o plan-norma, como tradicionalmente ha sido concebido o aplicado el planeamiento general, incluso en su peor sentido, de mero instrumento de generación de plusvalía.

Para ello se determinan en éste estudio, las obras de infraestructuras urbanísticas, de Red viaria, Abastecimiento de agua, depósitos, soterramientos de líneas de AT, MT, etc., así como las principales grandes actuaciones e inversiones, en obras necesarias para el desarrollo del Plan General hasta su horizonte del año 2.016.

Dentro del cuadro de costos que, más adelante, se detalla de éstas inversiones, tenemos también definidos los grupos que han de financiarlas, y que básicamente son, el Ayuntamiento, los promotores privados en el desarrollo de las actuaciones, y Administraciones supramunicipales.

El resto de las actuaciones, de pequeña entidad será realizado por cuenta del Ayuntamiento cuando disponga de medios financieros para su realización, sin embargo no existen fechas de compromisos de realización.

Artículo 1.0.8. Plazos para el desarrollo del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

A) Plazos para el desarrollo del suelo urbano.

De conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determinan los siguientes plazos en el suelo urbano:

A.1. Solares existentes en suelo urbano consolidado, no contenidos en Actuaciones Aisladas, ni en SUNC, se establece un plazo máximo de dos años, a partir de la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística, para la solicitud de licencia de obras, en las condiciones prevista en la Normativa Urbanística.

A.2. Para los terrenos situados en suelo urbano no consolidado, comprendido en SUNC, en cuyo desarrollo adquieran la categoría de solar, se iniciarán los trámites en 6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU.

Un año para el Proyecto de Urbanización, desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle o actuación directa.

Tres años para solicitar Licencia de obras, desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle o actuación directa.

A.3. Para la parte de Torreblanca del Sol que figura en planos, se redactará un Plan de Mejora de Infraestructuras, que se tramitará como Plan Especial, consistente en obras de mejoras de las condiciones de la urbanización, sobre las ya existentes, ya que éstas, están bastantes obsoletas, para ello su redacción se iniciará antes del año desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU.

Se redactará en la zona de Las Salinas, un Plan Especial de Adecuación Viaria, y su redacción se iniciará antes del año desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU, debiendo fijar el propio Plan de Adecuación, los plazos de actuación interior del mismo.

B) Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

B.1. Los Suelos Urbanizables Ordenados, iniciarán la tramitación de los instrumentos de equidistribución, en un plazo no superior a seis meses desde la entrada en vigor del Plan General, debiendo presentarse los proyectos de Urbanización y solicitud de licencia de obra en un plazo no superior a un año desde la aprobación del proyecto de Reparcelación.

B.2. Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores de suelo urbanizable sectorizado se presentarán al Ayuntamiento para su tramitación en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Plan General.

En éstos sectores se deberá solicitar licencias de obras en el plazo máximo indicado en las fichas urbanísticas correspondientes a cada uno de ellos.

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 en sus fichas correspondientes, y por el resto de instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan será causa para que pueda procederse 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.

Artículo 1.0.9. Revisión del Programa de Actuación.

El Programa de Actuación Urbanística se ha considerado para un periodo de ocho años.

Las previsiones de programación del Plan General serán revisadas al finalizar cada cuatrienio previsto desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias.

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en dichas previsiones, en forma y cuantía que impidan o alteren, de modo substancial, el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en sectores de inversión específicos.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento sea un 50% superior o inferior, como media de dos años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

c) Cuando el Ayuntamiento en función de su estrategia territorial y urbana, lo considere oportuno.

La revisión del Programa de Actuación se ajustará al procedimiento previsto en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 1.0.10. Modificaciones Puntuales del Plan General.

Únicamente podrá modificarse el Plan General cuando la variación de sus determinaciones no se incluya entre las previstas en el artículo 1.0.5 y no se alteren sustancialmente los criterios generales de ordenación, ni la coherencia entre previsiones de población y ordenación física.

En cualquier caso la modificación se ajustará a lo dispuesto en la LOUA, y deberá fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares del Plan General en cuanto a dotaciones comunitarias y espacios libres.

Artículo 1.0.11. Cooperación Administrativa.

Las Administraciones Públicas y las entidades a ella adscritas o dependientes de las mismas en el ejercicio de la actividad urbanística se regirán por los principios de cooperación y colaboración previstos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.0.12. Suspensión del Plan General.

Este Plan solo podrá suspenderse en los supuestos previstos legalmente en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.0.13. Documentación del Plan General y su contenido.

La documentación de que consta este Plan General, se ajusta a lo dispuesto en la Sección 7.ª del Capítulo IV del Título I del Reglamento de Planeamiento, así como al artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los documentos correspondientes a las fases precedentes de Información Urbanística y Avance de Plan forman parte integrante del mismo complementando en su caso la información sobre el territorio municipal y sobre las alternativas de actuación. Los documentos correspondientes a la fase del Plan son los siguientes:

a) Memoria:

La Memoria General es el documento escrito que define los objetivos generales de esta Revisión del Plan General, las conclusiones de la información urbanística elaborada, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro, así como aquellos aspectos parciales que, por su especial relevancia en el conjunto de este Plan General, merecen destacarse de modo preferente. De igual forma, describe los instrumentos de normativa, gestión, programación y financiación, que el Plan General propone para la consecución de los objetivos planteados. La Memoria General incorpora asimismo un documento en el que se especifican las medidas u actuaciones desarrolladas para el fomento de la participación ciudadana, analizándose los resultados de estas y de los procesos reglados de información pública del Plan General.

b) Normas Urbanísticas:

Es el documento básico para conocer la regulación normativa de cada una de las clases y categorías de suelo que se definen en los Planos de Ordenación.

Las Normas Urbanísticas responden a las determinaciones y criterios establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión:

Para cada ámbito que este Plan General determina como de gestión (Sector, Suelo Urbano No Consolidado) o para el que señale una figura de planeamiento de desarrollo, se elabora una ficha en la que, al menos y según el caso concreto, se incorpora información necesaria de la misma, junto al plano de emplazamiento, localización y fotografía aérea.

d) Catálogos de bienes y espacios protegidos:

El Catálogo de bienes y espacios protegidos tiene por objeto complementar las determinaciones del Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

e) Estudio de Impacto Ambiental:

El objetivo prioritario del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística es el de complementarlo, de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevean, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo, de acuerdo con las características del territorio municipal y la evolución histórica de la ocupación del mismo.

f) Anexos:

El Plan General de Ordenación Urbanística contiene una serie de Anexos que tienen la consideración de documentación complementaria del instrumento de ordenación urbanística, que sirven para su mejor comprensión y, en su caso, desarrollo y gestión; pero que no constituirán en sí, documentos de ordenación.

Para ello, se incluyen las documentaciones necesarias y suficientes para la justificación del cumplimiento de este Plan General de Ordenación Urbanística respecto del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental (POT) y del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Así mismo, se relacionan los Convenios y Catálogos redactándose un estudio de movilidad y otro sobre necesidades de viviendas, que se acompañan como documentación complementaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.1.a), regla 1.ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

También se incluye, como anexo específico, un Plan Especial de Infraestructuras; Estudio Arqueológico; Documentación justificativa de la previsión, abastecimiento y consumo de agua hasta el año horizonte 2.016 en relación con el crecimiento poblacional, y Estudio hidráulico con medidas correctoras de avenidas e inundaciones en los ríos y arroyos del término municipal así como y sus deslindes respecto del dominio público hidráulico.

g) Planos:

Se incluyen planos de información; planos de propuestas; planos de afecciones jurídico administrativas; etc., así como la ordenación urbanística que el Plan General de Ordenación Urbanística establece para el conjunto del territorio municipal, que se expresa gráficamente en dos colecciones de planos.

Una de ellas exclusiva de las determinaciones de la ordenación estructural, conforme al art. 10.1 de la LOUA.

La otra colección de planos contiene la suma de la ordenación completa compuesta por la ordenación estructural y por la ordenación pormenorizada, ésta conforme al artículo 10.2 de la LOUA.

Artículo 1.0.14. Interpretación y vinculación normativa de los documentos.

La aprobación del presente Plan General así como del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen tendrán efecto vinculante de los terrenos, equipamientos, infraestructuras, construcciones existentes y edificaciones que resulten del mismo, tanto por su clasificación y calificación, como por el régimen urbanístico que se deriven de estas determinaciones.

En cualquier caso tanto el Plan General, como los Planes que lo desarrollen obligaran por igual a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensa. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor extensión de espacios libres públicos y dotaciones comunitarias.

La delimitación gráfica de sectores, SUNC, zonas y sistemas podrá ser precisada por los proyectos de urbanización y planes parciales o especiales que lo desarrollen, siempre que no se altere sustancialmente la superficie y forma (más o menos de un 5%) de las áreas, sin que esto implique modificación del Plan General.

Cuando las delimitaciones zonales establecidas en el Plan General coincidan con alineaciones o límites de zonas anteriormente aprobadas, con líneas de edificación consolidada, o con límites topográficos y físicos evidentes, no podrán ser objeto de modificación.

En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.
- Documentos gráficos: planos y esquemas.
- Delimitaciones respecto a elementos físicos preexistentes.
- Criterios generales de planeamiento.

Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación, enviándose para su aprobación al órgano que adopte el acuerdo de Aprobación Definitiva, publicándose a continuación en el Boletín Oficial de la Provincia.

El contenido gráfico de los planos de ordenación tiene distinto valor vinculante, atendiendo a su grado de relación con la ordenación integral del territorio, o de la ordenación más detallada de las condiciones de edificación y usos. El contenido específico y el grado de vinculación de cada plano es el siguiente:

Con el fin de regular el procedimiento a seguir para la interpretación del Plan General, en caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, se constituirá una Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Fuengirola, cuya composición y funcionamiento se ajustarán a las disposiciones que a tal efecto se aprueben. Dicha Comisión informará, en su caso, los temas de su competencia con carácter previo a la adopción de los actos administrativos correspondientes.

Artículo 1.0.15. Edificios y usos fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con sus determinaciones serán calificados como fuera de ordenación.

En aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque este 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, no podrán realizarse 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. En estos inmuebles considerados, tampoco 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 los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas y no estando catalogados, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

El valor de expropiación para edificios fuera de ordenación que ya lo fueran en el planeamiento general anterior, se reducirá en un cincuenta por ciento, a fin de evitar acciones especulativas.

En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se 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.

A 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, podrán autorizársele exclusivamente la realización de 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, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas anteriormente.

A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Disposiciones situación de «fuera de ordenación», por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el nº 4, 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.

Los usos existentes en edificios en fuera de ordenación referidos anteriormente, 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 anteriormente.

Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la disposición transitoria tercera de las presentes disposiciones.

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.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero

PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 2.1.1. Actividad Urbanística.

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina que la Actividad Urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

Para el desarrollo de la actividad urbanística, la Administración Pública competente ejerce las siguientes potestades:

a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.

b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

d) Ejecución del planeamiento de ordenación urbanística y, en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.

e) Intervención en el mercado del suelo.

f) Policía del uso del suelo y de la edificación y protección de la legalidad urbanística.

g) Sanción de las infracciones urbanísticas.

h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica, establecidos en la Constitución Española, y los objetivos básicos contemplados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Artículo 2.1.2. Fines de la Actividad Urbanística.

Los fines de la Actividad Urbanística son:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la LOUA y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuación dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

Artículo 2.1.3. Gestión de la Actividad Urbanística.

La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en la LOUA, y para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante.

Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previsto en la LOUA. A estos efectos podrá suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los titulares del derecho de propiedad, y en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la LOUA.

Artículo 2.1.4. La participación ciudadana.

Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el periodo de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

Capítulo Segundo

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Artículo 2.1.5. Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, se define mediante:

a) La clasificación del suelo según su régimen jurídico.

b) La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.

c) La calificación urbanística del suelo, con su división en usos globales.

Artículo 2.1.6. Clasificación del Suelo.

La clasificación del suelo es el elemento primordial para definir la ordenación urbanística de los terrenos.

El Plan General clasifica la totalidad del suelo en:

- Urbano.
- Urbanizable.
- No Urbanizable.

Distinguiendo en cada una de estas las correspondientes categorías.

Los Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de Este a los efectos de su valoración y obtención.

Según la situación real consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas se distinguen:

1. Suelo Urbano (SU).

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a. Carecer de urbanización consolidada por:

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

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

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

2. Suelo Urbanizable (SUR). El Plan General de Ordenación Urbanística, establece en esta clase de suelo las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado (SURO), integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado (SURS), integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado(SURNS) (en este Plan General no existe este tipo de suelo)

3. Suelo No Urbanizable (SNU). Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

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

De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística establece dentro de esta clase de suelo, algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g del apartado anterior.

La clasificación y categorización del Suelo, respecto de la Ley 7/2002, queda de la siguiente manera:

		LOUA 7/2002	Art.
Urbano	Consolidado por la urbanización	Consolidado	45.2A
	Sin urbanización consolidada	No Consolidado	45.2B
Urbanizable	Con delimitación de ámbitos o establecimiento de condiciones para su desarrollo	Ordenado	47 a)
		Sectorizado	47 b)
	Sin delimitación de ámbitos o establecimiento de condiciones para su desarrollo	No Sectorizado	47 c)
No Urbanizable	Especial Protección	Especial protección por legislación específica.	46.2a)
		Especial protección por planificación territorial o urbanística	46.2b)
	Preservado	Carácter natural o rural	46.2c)
		Hábitat rural diseminado	46.2d)

Artículo 2.1.7. Calificación del Suelo.

Según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el uso urbanístico se acomodará a las previsiones de este Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

Por ello, a través de la calificación, este Plan General de Ordenación Urbanística, establece a cada fragmento de suelo un uso establecido, con carácter íntegro en las distintas clases de suelo, y con carácter detallado en suelo urbano.

Por tanto, los usos característicos son regulados por estas Normas, diferenciando los de carácter no dotacional, de los de carácter dotacional:

Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:

a) Residencial.

b) Industrial.

c) Terciario.

d) Turístico.

e) Garaje-Aparcamiento.

Los usos de carácter dotacional son los siguientes:

a) Zonas verdes (Parques y jardines).

b) Deportivo.

c) Equipamiento (Social, Docente, Cultural, Sanitario o Asistencial, Comercial).

d) Servicios públicos.

e) Servicios de la Administración Pública.

Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en este artículo, queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas.

Artículo 2.1.8. Ordenación del Suelo.

Como quiera que el Plan General establece un estado de detalle bastante pronunciado, de la ordenación que proyecta esta Revisión del Plan se instaura para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

1. En el Suelo Urbano:

a) Suelo Urbano Consolidado, en su ordenación directa. Ordenado de modo detallado y finalista. Cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (Ordenanzas).

En casos excepcionales, y para cumplimiento de Convenios, se adoptan una serie de Unidades de Actuación Aisladas (AA), para su ejecución directa.

b) Suelo Urbano No Consolidado. Es el ámbito en que el Plan General contiene o bien la ordenación básica con remisión de su ordenación detallada, para su desarrollo posterior mediante Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC), complementadas por Estudios de Detalles, o si se pretende una variación de la zonificación, mediante Planes Especiales, o Planes Parciales de Ordenación.

2. En el Suelo Urbanizable:

a) Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SURO). Sujeto a desarrollo por medio de Estudios de Detalle, o mediante la redacción de Plan Parcial de Ordenación, salvo mejor criterio municipal, para solicitar ligeras modificaciones de trazado y ajustes de superficies.

b) Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS). Sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales de Ordenación correspondientes.

c) Sectores de Suelo Urbanizables Ordenado en Régimen Transitorio (API).

Que son los que disponiendo de planeamiento aprobado, no están totalmente ejecutados.

Estos suelos tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, constituyendo cada sector un Ámbito de Planeamiento Incorporado (API).

d) Suelo Urbanizable No Sectorizado. No existen en este Plan General.

3. En el Suelo no Urbanizable:

En el Suelo No Urbanizable (SNUR), el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.

4. En el Suelo de Sistemas Generales:

Para los sistemas generales (SG), el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

Con independencia de la anterior división, el Plan delimita, en suelo urbano y urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora, con modificaciones o sin ellas, las determinaciones de un planeamiento o gestión anterior, aprobada y en curso de ejecución.

Artículo 2.1.9. Régimen del Subsuelo.

El uso urbanístico del suelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito de zonas de protección arqueológica y subzonas del centro urbano, el aprovechamiento subjetivo del subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros vinculados a las viviendas, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cien por cien (100%).

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público.

Sin perjuicio de lo indicado en este apartado, podrán coexistir suelos públicos con subsuelos privados, cuando procedan de ordenaciones urbanísticas anteriores, o expresamente se contemple así en el planeamiento.

Artículo 2.1.10. Sistemas.

Son sistemas, aquellos suelos de interés general, que permitirán conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, dotaciones y servicios.

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General distingue entre sistemas generales, sistemas locales y dotaciones privadas. La determinación de sis-

temas generales, locales y dotaciones privadas se hace en los planos de ordenación, y sus definiciones en el Título Tercero.

Artículo 2.1.11. Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC).

La ejecución del presente Plan General, salvo los supuestos de actuaciones aisladas asistemáticas en suelo urbano, se realizará mediante los Suelos Urbanos No Consolidados que se delimiten dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de los SUNC, se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no excedan del diez por ciento (10%), de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

Capítulo Tercero

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO EN GENERAL

Artículo 2.1.12. Derechos de los propietarios.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

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

B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

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

En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUdeEP), esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUdeEP), el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

C) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

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

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

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

D) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, los derechos del apartado A) incluyen el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en SUNC, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

E) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 2.1.13. Deberes de los propietarios.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

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

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

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de

solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

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

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

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 2.1.14. Plazos para el cumplimiento de los deberes.

Los deberes básicos de los propietarios, relacionados en el artículo anterior, deberán ejercitarse respetando en todo caso:

a) Los programas y orden de prioridades contenidos en los planes para los deberes relativos al planeamiento y a su ejecución.

En concreto serán de aplicación los plazos previstos, a este respecto, en el Programa de Actuación del Plan General, y cuyos plazos de inicio figuran de forma detallada, en las fichas de los SUNC y en las de los distintos sectores de suelo urbanizable en cualquiera de sus categorías, para el planeamiento de desarrollo del mismo.

b) Los plazos previstos en las órdenes municipales para la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes básicos relativos a la propiedad de bienes inmuebles.

En defecto de previsión expresa en los anteriores documentos se aplicarán los plazos establecidos en la legislación urbanística vigente que tendrán, en todo caso, carácter supletorio.

Artículo 2.1.15. Incumplimiento de los deberes básicos.

Por incumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo, se cambiará el sistema de actuación.

La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta.

b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el municipio para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución.

c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el municipio de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

En todos los supuestos expresamente previstos en este Título, la infracción por los propietarios de dichos deberes generales o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento al régimen de venta forzosa, con carácter sancionador, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectado.

La aplicación de las sanciones previstas exigirán del Ayuntamiento, en todo caso, la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo.

Artículo 2.1.16. Obligación de los particulares de redactar planeamiento.

Los particulares podrán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo.

Como quiera que el presente Plan General establezca la iniciativa particular para la formulación de las correspondientes figuras de planeamiento de desarrollo, los propietarios afectados estarán obligados a redactar y presentar ante el Ayuntamiento dichas figuras, en los plazos establecidos en el Programa de Actuación del Plan General (ver artículo 2.1.14 de estas Normas Urbanísticas) de conformidad, en todo caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable.

Todo ello sin perjuicio de la facultad municipal de proceder por sí mismo a la redacción de dicho planeamiento, bien en los casos previstos en estas Normas o, anticipadamente cuando las razones de utilidad pública o interés social lo hagan conveniente.

Dicha obligación alcanza, igualmente, a aquellas figuras complementarias que estén previstas en las Normas de este Plan General o en el planeamiento de desarrollo del mismo.

De igual modo, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, previa conformidad municipal, y siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo.

En este caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento, en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo 2.1.17. Incumplimiento del deber de redactar el planeamiento.

El incumplimiento por los particulares del deber de redactar el planeamiento, facultará a la Administración bien a su formulación o bien a la adopción de las medidas previstas con carácter general en este Título.

Artículo 2.1.18. Consecuencias de la aprobación del planeamiento.

Según establece la LOUA, la aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su

destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

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

a) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Artículo 2.1.19. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tiene el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el propio planeamiento. Dicho deber se ejercitará de conformidad a lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 2.1.20. Cesión de terrenos.

Los propietarios de suelo tienen el deber de ceder:

a) Los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en particular la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los terrenos previstos por la LOUA y el actual Reglamento de la Ley del Suelo, así como y en su caso, el Plan General.

A estos efectos y en cumplimiento con la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, el planeamiento de desarrollo establecerá el carácter público o privado de las dotaciones o reservas que se prevean. En ausencia de determinaciones concretas al respecto las dotaciones y reservas se entenderán públicas.

b) Los terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del aprovechamiento subjetivo del propietario.

En todo caso, el propietario podrá adquirir dicho aprovechamiento lucrativo mediante el pago de su valor urbanístico, en subasta pública o acuerdos con el Ayuntamiento, según las condiciones que se establecen en este Plan General.

Dichas cesiones se instrumentarán, en cada clase y categoría de suelo, mediante los procedimientos recogidos en los correspondiente Títulos de estas normas y con el alcance que en cada caso se expresa.

Artículo 2.1.21. Equidistribución.

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta:

a) Cuando se actúa a través de Suelos Urbanos No Consolidados, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.

b) Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas normas.

Artículo 2.1.22. Urbanización.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos.

El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a un Suelo Urbano No Consolidado a los que se les adjudique aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por si mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:

a) En suelo urbano, el terreno no esté incluido en Suelo Urbano No Consolidado.

b) El sistema de actuación elegido, dentro de un Suelo Urbano No Consolidado, fuese el de compensación.

En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización, previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.

El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

Artículo 2.1.23. Incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El incumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.

La resolución que declare dicho incumplimiento se ajustará a lo previsto en el artículo 2.1.15 de estas normas, en consecuencia, se dictará previa audiencia del interesado y resolverá sobre la procedencia de la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno.

En el sistema de cooperación el incumplimiento del deber de urbanizar permite al Ayuntamiento optar alternativamente por la exacción, por vía de apremio, de las correspondientes cuotas de urbanización.

Los terrenos se valorarán de conformidad a lo establecido en la vigente legislación con la particularidad, en suelo urbano asistemático que el referido porcentaje se aplicará una vez deducidos o agregados los aprovechamientos que hubiesen sido objeto de transferencia o compensación sobre la parcela.

Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, se garantizarán en cualquier caso los derechos de los propietarios no responsables del incumplimiento y, en concreto, cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos previstos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico sin que se hubiesen cumplido los deberes correspondientes se estará a los dispuesto en la LOUA, en cuyo caso:

a) La Administración actuante procederá a sustituir el sistema por el de cooperación o expropiación.

b) Los propietarios que, en dicho momento, ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente estas garantías en el plazo y cuantía que la Administración les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Artículo 2.1.24. Cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

El cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento implica:

a) La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades

susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.

b) La obligación de solicitar licencia de edificación en los plazos fijados por el planeamiento correspondiente.

Corresponde a los propietarios, en todo caso, acreditar el cumplimiento de los expresados deberes, de conformidad a los siguientes criterios:

a) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de compensación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante la efectiva urbanización de los terrenos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en los plazos previstos.

b) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de las cargas y deberes inherentes al sistema.

c) En suelo urbano consolidado, cuando se trate de terrenos incluidos en actuaciones aisladas asistemáticas, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, automáticamente al desarrollarla.

Artículo 2.1.25. Derecho a información urbanística.

De acuerdo con la Ley 2/2008, de régimen del suelo y valoraciones, cualquier administrado tiene derecho a consultar en las oficinas del Ayuntamiento la documentación correspondiente al planeamiento en curso y a ser informado por escrito mediante la solicitud de cédula urbanística, de las circunstancias, régimen y normativa aplicables a una finca o sector del término.

A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en el Ayuntamiento existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por el mismo.

El Ayuntamiento facilitará en la mayor medida de lo posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Capítulo Cuarto

DERECHO A EDIFICAR

Artículo 2.1.26. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.

Cuando se actúe sistemáticamente el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios del Suelo Urbano No Consolidado, se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en la LOUA.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha SUNC, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

a) Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

b) Compensación económica sustitutiva.

En el suelo urbano, cuando no se actúe mediante SUNC, los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de apropiación por el titular del terreno se resolverán de la forma prevista en estas Normas, mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico. Dichos ajustes podrán efectuarse, en todo caso, con carácter previo al momento de solicitud de licencia.

En cualquier caso, el derecho al aprovechamiento que resulte se concretará:

a) Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público.

b) Sobre otras parcelas lucrativas, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.

Artículo 2.1.27. Obligación de solicitar licencia.

La solicitud de licencia exige la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, y por consiguiente el cumplimiento previo de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcelas en solares lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano no incluido en SUNC.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos.

En este caso, la adquisición definitiva del derecho al aprovechamiento urbanístico y del derecho a edificar queda subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 2.1.28. Incumplimiento del deber de solicitar licencia.

La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.

La declaración del incumplimiento implica:

a) Los terrenos se valorarán, en todo caso, con arreglo a la reducción en un cincuenta por ciento (50 por 100) del aprovechamiento urbanístico.

b) La Administración debe resolver sobre la aplicación, en su caso, de la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

A igual régimen se estará en que la solicitud de licencia se verifique sin el cumplimiento previo de los correspondientes deberes urbanísticos, salvo lo dispuesto en el artículo 2.1.27 de estas normas.

Artículo 2.1.29. Cumplimiento del deber de solicitar licencia.

Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos señalados en estas normas.

El otorgamiento de la licencia implicará:

a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el artículo 2.1.28.

Lo establecido en los puntos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece la legislación urbanística y estas normas.

Artículo 2.1.30. Contenido del derecho a edificar.

La obtención de licencia atribuye al propietario el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente al proyecto presentado, el cual no podrá ser en ningún caso superior al aprovechamiento real permitido por el planeamiento, ni inferior al mínimo establecido en el mismo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.1.31 y siguientes de estas normas.

Artículo 2.1.31. Obligación de edificar.

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

Artículo 2.1.32. Incumplimiento del deber de edificar.

El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad

de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar.

Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:

a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:

a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de estos, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

En este caso, cuando haya transcurrido el plazo de adquisición de derecho a edificar o no se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización.

La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:

a) En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.

b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

Artículo 2.1.33. Cumplimiento del deber de edificar.

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

a) La adquisición del derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística. La edificación queda incorporada al patrimonio de su titular.

b) La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en la siguiente Sección.

SECCIÓN SEGUNDA

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 2.2.1. Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, delimitadas por las características homogéneas para la determinación del correspondiente Aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, y que permite fijar el Aprovechamiento urbanístico de referencia, para establecer el aprovechamiento subjetivo pertenecientes a los propietarios de suelo, así como concretar el derecho de recuperación de las plusvalías que por ministerio de la Ley pertenece a la Administración Urbanística actual.

La determinación del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto, se realizan con los coeficientes de uso, tipología y localización (situación), definidos a continuación en el artículo siguiente.

El Plan General de Ordenación Urbanística delimita las siguientes Áreas de Reparto:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se define una sola área de reparto, denominada Área de Reparto núm. 1, comprensiva de todos los sectores de suelos urbanizables sectorizados, el suelo urbanizable ordenado, y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, diferentes áreas de reparto, coincidentes casi todas ellas con sus correspondientes SUNC, denominadas Áreas de Reparto núm. 2 a 14, tal como quedan relacionadas más adelante en éste mismo, incluyéndose en algunas de ellas terrenos destinados a sistemas locales de espacios libres o de comunicaciones.

Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística, podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.2 B b) de la LOUA, siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de Suelos Urbanos No Consolidados.

En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística.

ÁREAS DE REPARTO	ÁMBITOS QUE LA INTEGRAN	APROV. MEDIO (UA/M²)
Área de Reparto nº 1	SURS-01. Lagares	0,336
	SURS-02. Loma de Torreblanca	
	SURS-03. Altos de Los Pacos	
	SURO-01. La Rosaleda	
Área de Reparto nº 2	SUNC-01. Los Pacos. Antiguo UR-13	0,704
Área de Reparto nº 3	SUNC-02. Loma VIII	0,550
Área de Reparto nº 4	SUNC-03. Loma I	0,550
Área de Reparto nº 5	SUNC-04. La Loma 20-G	0,880
Área de Reparto nº 6	SUNC-05. La Loma 23-A	0,880
Área de Reparto nº 7	SUNC-06. Los Cuevas III	0,550
Área de Reparto nº 8	SUNC-07. La Loma 24-M	0,880
Área de Reparto nº 9	SUNC-08. La Loma 01-C	0,880
Área de Reparto nº 10	SUNC-09. Loma VI	0,550
Área de Reparto nº 11	SUNC-10. La Loma 24-R	0,880
Área de Reparto nº 12	SUNC-11. Loma VII	0,550
Área de Reparto nº 13	SUNC-12. Carvajal Norte	0,590
Área de Reparto nº 14	SUNC-13. Vivero	1,190

Nota. Las demás especificaciones de las áreas antes descritas quedan incluidas en las fichas correspondientes.

Justificación de la delimitación y aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

Delimitación:

Las diferencias entre asignaciones de aprovechamiento que afectan a nivel Área de reparto al entorno espacial de La Loma tienen su fundamento en la diferente distribución de cargas tanto a nivel de infraestructuras como de aportación económica al patrimonio municipal del suelo.

En esta línea, a las delimitaciones que aparecen gravadas con un mayor esfuerzo económico, bien por soportar infraestructuras más gravosas, se les atribuye un aprovechamiento mayor que a aquellas otras que presentan una carga económica menor.

Por ello, en cada ficha se ha justificado en el apartado de cargas externas, en aquellas que han de colaborar económicamente, por tener un mayor índice de aprovechamiento.

Artículo 2.2.2. Aprovechamiento Urbanístico.

A continuación, definimos y describimos las diferentes clases de Aprovechamiento Urbanístico que comprende este Plan General, de acuerdo con la vigente Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aprovechamiento objetivo Ao, también denominado Aprovechamiento Real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que los desarrollen sobre un terreno dado, conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidas al mismos.

En los ámbitos en que se delimita área de reparto, el Aprovechamiento Objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada, contabilizada en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre y de tipología plurifamiliar. Se determina en base al uso, intensidad y, en su caso, tipología edificatoria atribuidos a dicho terreno.

Aprovechamiento medio Am, es la superficie construible del uso y tipología característico (predominante) que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un Aprovechamiento Subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes Aprovechamientos Objetivos que el Plan permite materializar en sus terrenos.

El Aprovechamiento medio se define por el presente Plan General, para cada área de reparto en que se divide el Suelo Urbano No Consolidado, y el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

Aprovechamiento subjetivo As, es la superficie edificable medida en metros cuadrados del uso y tipología característica que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) El Aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado, incluido en los ámbitos de las áreas de reparto, se corresponden con el Aprovechamiento Urbanístico resultante de la aplicación de la superficie de su finca originaria del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El Aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano No Consolidado, excluido de los ámbitos de las áreas de reparto, se corresponden con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el Planeamiento en su parcela.

c) El Aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado, coincide con el Aprovechamiento Urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Con carácter general, para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso, tipología, y localización.

Artículo 2.2.3. Establecimiento de los coeficientes de uso, tipología y localización.

Coeficientes de uso.

Se considera la vivienda libre como coeficiente 1, aplicándose para los Sectores y Suelo Urbano No Consolidado. Se recuerda la obligación de implantar como mínimo un 30% del techo residencial para destinarlo a viviendas de protección oficial.

También se considera coeficiente 1 para el uso Industrial, figurando los demás coeficientes de uso en el siguiente cuadro.

Coeficiente de tipología.

Se parte del coeficiente 1 para la vivienda plurifamiliar en edificios exentos o entre medianeras, siendo el resto los previstos en el siguiente cuadro.

Coeficiente de situación.

Se ha considerado coeficiente 1, el área alta de Los Pacos, habiendo sido estimados los demás coeficientes en función de su mejor situación por comunicaciones, integración en el centro urbano, mejores vistas por altitud, o por ceder sistemas generales donde las construcciones futuras se han de realizar con cimentaciones especiales. El resto de los coeficientes, quedan establecidos en el siguiente cuadro.

Coeficiente de Uso Pormenorizado:

Vivienda libre	1
Vivienda protegida	0,6
Terciario	1,4
Industrial	1
Comercial	1,2
Equipamiento privado	1,1

Coeficiente de Tipología:

Edific. plurifamiliar	1
Edific. unifamiliar ados. o ais.	1,25

Coeficiente de Localización o Situación:

SUNC-01	1
SUNC-02 a SUNC-13	1,25
SURS 1	1,25
SURS 2 y 3	1,1
SURO 1	0,9

El coeficiente de tipología, únicamente se aplicará cuando el uso sea residencial. En estos casos el coeficiente homogeneizador resultante a aplicar, será igual al producto del coeficiente de uso por el coeficiente tipológico, siempre teniendo en cuenta de si es vivienda libre o de protección oficial, en cuyo caso se corregirá con el correspondiente coeficiente.

Como ejemplo indicativo, presentamos la siguiente fórmula para el cálculo del Aprovechamiento Medio:

Siendo Am el aprovechamiento medio, Ao el aprovechamiento objetivo, S la superficie del sector y Cu, Ct y Cs los coeficientes de uso, tipología y situación (localización) o sector respectivamente, tendremos:

$$Am = \frac{Ao \times Cu \times Ct \times Cs}{S}$$

Para mayor claridad en cada una de las fichas de los SUNC; SURS y SURO, se han detallado los coeficientes anteriormente citados, así como el coeficiente ponderador total.

Nota: El cálculo de los coeficientes de ponderación utilizados ha sido realizado mediante la comprobación de valores realizada por los técnicos del equipo redactor con capacitación profesional para tasar puntualmente para cada una de las diferencias de calidad que corresponde a cada tipo de coeficiente.

La diferencia de valor observada entre cada signo distintivo que identifica la clase de coeficiente ha sido llevada a la

unidad en el caso del factor predominante y referenciada a los demás en la proporción correspondiente.

Sólo se ha prescindido del método de comparación en el caso del valor correspondiente al VPO, cuyo coeficiente se ha calculado a partir de los módulos legalmente aprobados.

SECCIÓN TERCERA

RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.3.1. Definición y normas generales.

El Plan General clasifica como suelo urbano aquellas áreas que se hallan mayoritariamente consolidadas por la edificación o que cuentan con los servicios urbanísticos básicos.

Igualmente, son clasificados como urbanos aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con sus determinaciones. En estos casos, la clasificación de urbano no libera a los propietarios afectados de cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas del Plan Parcial de Ordenación del que traen causa.

El Plan General determina en el suelo urbano los sistemas generales y locales, así como las calificaciones zonales. Los ámbitos respectivos aparecen delimitados en los planos de Clasificación del suelo a escala 1:2.000.

En los planos de Ordenación Estructural del suelo urbano, a escala 1:2.000 se delimitan aquellas áreas en suelo urbano no consolidado, o con una normativa específica en las que el Plan General prevé el ulterior desarrollo mediante Suelo Urbano No Consolidado. La normativa establecida en los cuadros correspondientes a dichos ámbitos, recogidos en estas Normas, tendrá prioridad sobre los parámetros de carácter general.

En los planos de Ordenación Pormenorizada, se precisan las alineaciones, determinados parámetros normativos y rasantes de los puntos más relevantes de las vías. Estas últimas tendrán un carácter indicativo y podrán ajustarse justificadamente en los posteriores planes y proyectos.

En todo caso será imprescindible, antes de la concesión de la licencia de edificación, establecer un acta de alineaciones y rasantes suscrita por la propiedad y la oficina técnica municipal, donde se recojan todas las precisiones necesarias.

Artículo 2.3.2. Tipos de suelo urbano.

De conformidad con la legislación urbanística vigente, el suelo urbano incluye las categorías siguientes:

1. Suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si cumplen la condición de solar, y el Ayuntamiento de Fuengirola puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Equipamientos o Sistemas Generales.

El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Estructural, diferenciando:

a) Las áreas de suelo urbano consolidado ordenado.

b) Las áreas de suelo urbano consolidado delimitado por Actuaciones Aisladas para la consecución de espacios de uso y dominio público adscritas a red viaria, equipamiento o infraestructuras.

La Clasificación y Categoría del Suelo Urbano, está en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

El carácter de suelo consolidado podrá alterarse cuando, mediante una modificación de este planeamiento o una operación de Reforma Interior, se prevean las actuaciones integradas citadas en el apartado anterior.

2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

a) Los terrenos incluidos en Suelos Urbanos No Consolidados delimitados directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior.

b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de SUNC, y en las que siendo cada una de ellas su propia Área de Reparto, o entre varias que constituyan un Área de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.

c) Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado se adscriben a las distintas Áreas de Reparto. En el desarrollo del Plan General, estas parcelas pueden ser objeto de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos si se define un ámbito delimitado como Área de Transferencia; en otro caso, podrán adscribirse para su adquisición a la gestión de SUNC excedentarias pertenecientes a su Área de Reparto, sin perjuicio, de la aplicación de la expropiación u ocupación directa.

3. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

A. Sectores de Ordenación, incluidos en SUNC incluidas en Áreas de Reparto.

B. Actuaciones Urbanizadoras Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado, no incluidas en Áreas de Reparto, que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.

C. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado o Transitorio en esta categoría.

Capítulo Segundo

DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.3. Ámbito de planeamiento en Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano se delimitan, en los Planos de Ordenación Estructural, los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) Suelo Urbano Consolidado.

b) Suelo Urbano No Consolidado mediante SUNC remitidos a planeamiento posterior, que podrán ser, bien un Estudio de Detalle o Plan Especial. La Administración puede exigir cualquier otro tipo de planeamiento de desarrollo coherente con la actuación.

Artículo 2.3.4. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El presente Plan formaliza el Suelo Urbano Consolidado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada.

Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las normas de este Plan.

Artículo 2.3.5. El suelo urbano consolidado. Derechos y Deberes.

El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo. A tal efecto, el aprovechamiento se computará por referencia a la superficie de la parcela alineada.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Mejorar y/o completar las infraestructuras de urbanización en el supuesto de que la parcela altere alineaciones anteriores, pero siempre con la condición de ser solar.

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar y se hubiesen materializado las correspondientes cesiones., salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes normas.

Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

d) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

El plazo para completar la urbanización y edificar, será de cuatro años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General.

El incumplimiento de esta obligación en el plazo citado dará lugar a las consecuencias previstas en la LOUA.

Artículo 2.3.6. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.

En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de un SUNC.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.

d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.

e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

f) Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de Suelos Urbanos No Consolidados, se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultanea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

En el caso de ordenación detallada diferida, la formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Una vez aprobado el correspondiente Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 2.3.7. Derechos y Deberes de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de SUNC, constituyendo de por sí cada una de ellas o entre varias, un Área de Reparto.

Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de SUNC:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un Suelo Urbano No Consolidado, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, que se conforma por el propio SUNC o por varios de ellos.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de SUNC son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos al Suelo Urbano No Consolidado a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra el SUNC.

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

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga el Suelo Urbano No Consolidado respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, incluidas o no, en SUNC, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

Artículo 2.3.8. Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en SUNC con delimitación de Área de Reparto.

Puesto que esta circunstancia puede producirse durante el desarrollo del Plan General, se establece que los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten SUNC son:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

e) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

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

h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.

La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados para la urbanización y edificación simultáneas y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:

a) La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica.

b) Por transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

Artículo 2.3.9. Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en SUNC y sin delimitación de Área de Reparto.

En el desarrollo del Plan General puede ser de interés para la Administración municipal desarrollar suelo urbano no consolidado, no incluido en Suelo Urbano No Consolidado y además no adscritas a Área Reparto alguna, en cuyo caso los propietarios estarían obligados a:

a) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.

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

d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

e) Sufragar la parte de cargas externas al Suelo Urbano No Consolidado, contemplada en la ficha correspondiente.

Los propietarios que se encuentren en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo si-

guiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.

Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

Artículo 2.3.10. Plazos de Edificación en el Suelo Urbano No Consolidado.

Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite un SUNC, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo fijado en la correspondiente ficha para el caso concreto. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo para iniciar la edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Artículo 2.3.11. Las actuaciones urbanizadoras integradas en Suelo Urbano.

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de SUNC y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el Suelo Urbano Consolidado, se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras integradas indirectamente: Plan de Mejoras de Infraestructuras (PMI) y Plan de Adecuación Viaria de Zona (PAVZ).

Son actuaciones cuyo fin es mejorar las infraestructuras y consiguiente urbanización en áreas calificadas como suelo urbano consolidado, previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.

Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Aisladas del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas en obtención de terrenos para estas actuaciones se realizarán mediante compensación, o la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita por adscripción expresa a SUNC excedentarios pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano No Consolidado, en el desarrollo del Plan General, aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada. En cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

Artículo 2.3.12. Suelo Urbano remitido a Plan Especial.

Son aquellas áreas del Suelo Urbano en los que el Plan General prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la remisión a la formulación de Planes Especiales que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

Las operaciones de reforma interior que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 42 de la LOUA, aunque no estuviesen especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General y sin que den lugar a aumento de la edificabilidad en la zona.

Los Planes Especiales, tanto si son como no son, de Reforma Interior, previstos en este Plan General, quedan definidos en el Título Quinto de estas Normas Urbanísticas, así como en las Fichas y Planos.

Las determinaciones son las siguientes:

a) Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales o Planes Especiales de Reforma Interior.

b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.

c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

d) Con carácter orientativo o vinculante, según se especifique en Ficha, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.

e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.

f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

g) Plazo de redacción del planeamiento especial.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b) Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo

lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del Suelo Urbano Consolidado, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PE.

Artículo 2.3.13. Suelo Urbano remitido a Estudio de Detalle.

Son aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado donde el Plan contiene su ordenación detallada, pero donde se precisa completar la misma mediante la redacción de Estudio de Detalle o alguna de las restantes figuras complementarias del planeamiento para el logro de los objetivos que se pretenden. Estos quedan definidos en las Fichas de los Suelos Urbanos No Consolidados.

Podrán concederse licencias de obras de edificación cuando se cumplan todos los requisitos que se detallan a continuación:

a) Los correspondientes terrenos no deben constituir o incluirse en Suelos Urbanos No Consolidados delimitados desde el Plan General.

b) El Plan General debe haber fijado expresamente los usos y tipologías pormenorizados correspondientes, mediante las oportunas ordenanzas.

c) Deben estar fijadas inequívocamente las alineaciones y rasantes aplicables a la parcela.

d) La ejecución de las obras para las que se solicita licencia no han de afectar o impedir en modo alguno el cumplimiento de los objetivos o determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente Ficha del Plan General para la figura de planeamiento prevista.

Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellos ámbitos cuya ejecución prevea el Plan a través de dicho sistema de actuación, y cumplan simultáneamente las condiciones b), c) y d) de este artículo.

Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de estas áreas es el común del Suelo Urbano directo que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan.

Capítulo Tercero

GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.14. Áreas de reparto en Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano el Plan General delimita las correspondientes áreas para el reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

En el Suelo Urbano Consolidado, no existen Áreas de Reparto, coincidiendo el aprovechamiento de cada parcela catastral edificable conforme a la ordenanza específica determinada por el Plan, en su plano de «Ordenación Completa y Zonificación».

En el Suelo Urbano No Consolidado, se definen por la urbanización y que el Plan General delimita e identifica, en el plano de «Gestión del Suelo», las distintas áreas de reparto existentes en esta categoría de suelo urbano, pueden coincidir o no con una o varias áreas de planeamiento remitido (Suelos Urbanos No Consolidados).

Los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el PGOU.

Las Áreas de Reparto con sus correspondientes Aprovechamientos Medios de los Suelos Urbanos No Consolidados, han quedados relacionadas anteriormente.

Capítulo Cuarto

ACTUACIONES SISTEMATICAS, ASISTEMÁTICAS Y AISLADAS

Artículo 2.3.15. Actuaciones sistemáticas.

Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Suelos Urbanos No Consolidados conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. El SUNC opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

- Distrito Los Pacos:

CLAVE	DENOMINACIÓN
SUNC-01	Los Pacos. UR-13

- Distrito La Loma:

CLAVE	DENOMINACIÓN
SUNC-02	Loma VIII
SUNC-03	Loma I
SUNC-04	La Loma 20-G
SUNC-05	La Loma 23-A
SUNC-06	Las Cuevas III
SUNC-07	La Loma 24-M
SUNC-08	La Loma 01-C
SUNC-09	Loma VI
SUNC-10	La Loma 24-R
SUNC-11	Loma VII
SUNC-12	Matagorda
SUNC-13	Vivero

Artículo 2.3.16. Orden de prioridades en el desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en SUNC se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones de la Ley 7/2002.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

De no fijarse plazos de ejecución concretos, porque no exista Ficha de especificaciones, para dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será el que figura en la ficha de cada Área o Suelo Urbano No Consolidado. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 18 meses de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, y acabadas en el plazo de treinta y seis meses.

Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a SUNC en el suelo urbano no consolidado.

Artículo 2.3.17. Actuaciones Asistemáticas.

Las actuaciones asistemáticas son aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación, por lo que constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a) La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de un Suelo Urbano No Consolidado. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de un Suelo Urbano No Consolidado o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

b) La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

c) La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas en Áreas de reparto.

d) Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidas en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de SUNC, y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

e) Todos los Convenios Urbanísticos.

Convenio núm. 1: Camino de Coín
Convenio núm. 2: Calle Badajoz
Convenio núm. 3: Bowling
Convenio núm. 4: AA-12: Hostal Agur
Convenio núm. 6: Calle Mallorca
Convenio núm. 7: Calle Joaquín Blume
Convenio núm. 8: La Rosilla
Convenio núm. 9: Carvajal Norte. Parcela A, antigua UR-2
Convenio núm. 10: AA-01 y AA-31: C/Méndez Núñez y Cerro del Viento
Convenio núm. 11: Yesera Norte I
Convenio núm. 12: Fuengirola Hill
Convenio núm. 13: Matagorda
Convenio núm. 14: Calle Pensamiento, 30
Convenio núm. 15: AA-37: Calle Perdices
Convenio núm. 15(2): AA-45: Calle Zorzal
Convenio núm. 16: AA-47: Ceuta 4 y 6
Convenio núm. 17: Camino Pajares
Convenio núm. 18: Calle Faisán
Convenio núm. 19: Calle Santa Catalina
Convenio núm. 20: AA-02: Calle Molinos
Convenio núm. 21: EH-27: Chaparral
Convenio núm. 22: AA-36: Balandro
Convenio núm. 23: AA-06: C/ Ramón y Cajal y C/ General Rodrigo
Convenio núm. 24: Calle Pensamiento, 38
Convenio núm. 25: Santos Rein
Convenio núm. 26: EH-21: Olivia Pagoda
Convenio núm. 27: AA-49: La Rosaleda
Convenio núm. 28: Vivero
Convenio núm. 29: SUNC-04: La Loma 20-G
Convenio núm. 30: SUNC-07: La Loma 24-M
Convenio núm. 31: UE-08: La Loma 01-C
Convenio núm. 32: SUNC-10: La Loma 24-R
Convenio núm. 33: SUNC-05: La Loma 23-A
Convenio núm. 35: Avda. Clemente Díaz, 1
Convenio núm. 36: AA-28: Yesera Sur IV
Convenio núm. 37: Ficus-Canales
Convenio núm. 38: SUNC-01: Los Pacos. Antiguo UR-13
Convenio núm. 39: SURS-01: Lagares
Convenio núm. 42: Comercial Valdelecrín
Convenio núm. 43: AA-20: Los Cuevas FGR
Convenio de Torreblanca

Artículo 2.3.18. Actuaciones Aisladas.

Son aquellas intervenciones en Suelo Urbano Consolidado por la urbanización o tengan de antemano la condición de solar, y no quede adscrito a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, estando totalmente delimitado su perímetro en los Planos de Ordenación Estructural: Clasificación y Categoría del Suelo Urbano, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, del Plan General y en los que se aplica la ordenanza prevista para la zonificación en que está contenida del Plan General de Ordenación y que denominamos como Actuaciones Aisladas (AA) con el aprovechamiento subjetivo que figura en su ficha correspondiente.

Todas estas intervenciones de desarrollo, son de actuación directa por estar ordenado el suelo de las mismas en el Plan General.

Las Actuaciones Aisladas previstas en éste Plan General por Distritos, son las siguientes:

- Distrito Carvajal Playa:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-36	Balandro

- Distrito Torreblanca del Sol:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-37	Calle Perdices
AA-44	Calle Pensamiento 38
AA-45	Calle Zorzal

- Distrito Los Boliches:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-07	Rodrigo I
AA-08	Rodrigo II
AA-09	Asturias II
AA-10	Asturias I
AA-20	Los Cuevas FGR

- Distrito Los Pacos:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-24	Yesera Norte II
AA-25	Yesera Sur II
AA-26	Yesera Sur I
AA-27	Yesera Sur III
AA-28	Yesera Sur IV
AA-29	Yesera Sur V
AA-30	Yesera Sur VI
AA-31	Cerro del Agua

- Distrito La Loma:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-49	La Rosaleda

- Distrito Norte:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-14	Calle La Unión

- Distrito Centro:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-06	C/ Ramón y Cajal y C/ General Rodrigo
AA-12	Hostal Agur
AA-05	Calle Aragón
AA-02	Calle Molinos

- Distrito Oeste:

CLAVE	DENOMINACIÓN
AA-48	Chaparral

Artículo 2.3.19. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de suelo urbano no consolidado (SUNC), la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticas en suelo urbanos no consolidados no integrados en SUNC.

d) Por expropiación forzosa.

e) Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 2.3.20. SUNC delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado.

El Plan General delimita directamente SUNC en ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra que las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado, constituyen ámbitos de SUNC.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de un SUNC en su seno.

El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno del Suelo Urbano No Consolidado se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en el SUNC, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

En todo caso podrá alterarse la delimitación de los SUNC realizados en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art. 106 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanísticas de Andalucía, y en sus posteriores modificaciones.

(Ver cuadro de SUNC en artículo 2.3.15 «Actuaciones Asistemáticas».)

Artículo 2.3.21. Requisitos de la delimitación de Suelo Urbano No Consolidado.

Los Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC) que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

b) Se establece en las fichas un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c) Los costes de urbanización de los SUNC de un mismo sector o área de reforma interior habrán de ser proporcionados.

d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma.

Artículo 2.3.22. Suelos Urbanos No Consolidado (SUNC) con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

Cuando en un SUNC los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otros SUNC que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 2.3.23. Suelos Urbanos No Consolidado (SUNC) con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en un Suelo Urbano No Consolidados excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.

Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en Suelos Urbanos No Consolidados afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos será definitivamente patrimonializados por aquella.

Artículo 2.3.24. Bienes de dominio público en los Suelos Urbanos No Consolidados.

Cuando en el Suelo Urbano No Consolidado existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.

Cuando en el Suelo Urbano No Consolidado existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, en las fichas de las actuaciones sistemáticas se identificaran como superficies de «suelo público asociado», terrenos incluidos en el ámbito de la unidad que se encuentran afectados al dominio público, con un uso y destino concreto que el presente Plan no pretende alterar, y que por ello, se excluyen del cálculo del aprovechamiento objetivo salvo en la hipótesis de

que deban de ser objeto de cesión gratuita a la Administración Urbanística Municipal. En todo caso, el Proyecto de Urbanización del SUNC deberá prever la adecuada reurbanización del «suelo público asociado», según el tipo de dominio público de que se trate, para asegurar la adecuada integración urbana en la nueva ordenación.

Artículo 2.3.25. Determinación del sistema de actuación.

Para cada SUNC se determina el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

El sistema de ejecución se fija en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de Suelos Urbanos No Consolidados.

No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en el Suelo Urbano No Consolidado.

c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas al Suelo Urbano No Consolidado y la urgencia de su ejecución.

d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

e) El coste económico de su ejecución.

f) El grado de consolidación de la edificación.

g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público.

h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art. 108.2 de la LOUA, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Artículo 2.3.26. Delimitación de Suelos Urbanos No Consolidados no previstas en el planeamiento.

La delimitación de Suelos Urbanos No Consolidados, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro del Suelo Urbano No Consolidado, deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) La diferencia entre el aprovechamiento objetivo total del Suelo Urbano No Consolidado y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie no podrá ser superior al 10 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.

c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, los SUNC puedan ser discontinuas.

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

En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de un nuevo Suelo Urbano No Consolidado, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

Artículo 2.3.27. Los terrenos integrantes del Suelo Urbano No Consolidado y la clasificación urbanística.

Únicamente se delimitan SUNC en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto, en este Plan General.

Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo, así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad, pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse SUNC comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 2.3.28. Los Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC) con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinados SUNC no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otros SUNC similares y rentables.

Artículo 2.3.29. Actuación mediante SUNC.

Los Suelos Urbanos No Consolidados se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para los SUNC delimitados por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para los nuevos SUNC, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.

b) Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por la vigente legislación.

c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.

Cando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

Artículo 2.3.30. Contribuciones especiales.

El coste de los expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a un Suelo Urbano No Consolidado, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 2.3.31. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de SUNC con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.

Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto. Para la determinación del aprovechamiento objetivo se utilizarán los coeficientes expresados en estas Normas.

Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio, mediante acuerdo con el propietario de esta, de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución.

El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión de aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor del propietario de la parcela receptora.

El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva.

La Transferencia de aprovechamientos deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

Los ámbitos previstos en este Plan para la aplicación de esta forma de ejecución urbanística se identifican como Áreas de Transferencias de Aprovechamientos, en estas Normas Urbanísticas.

Capítulo Quinto

EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 2.3.32. Urbanización en Suelo Urbano.

El alcance y contenido del deber de urbanizar en Suelo Urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

En Suelo Urbano no incluido en SUNC será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 45 de la LOUA, y en estas normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de un SUNC para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

En Suelo Urbano incluido en SUNC constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovecha-

mientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para el Suelo Urbano No Consolidado.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 2.3.33. Urbanización anticipada.

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Dicho deber será exigible no solo a propietarios de terrenos incluidos en un Suelo Urbano No Consolidado, sino a aquellos propietarios de Suelo Urbano no incluido en SUNC, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.

b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas, conforme a lo previsto en estas Normas, para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.

c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.

d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.3.34. Requisitos generales para la edificación en Suelo Urbano.

El Suelo Urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, según lo regulado en el Título Quinto de esta Normativa.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

Artículo 2.3.35. La Urbanización y Edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

b) Que, al menos, en el Suelo Urbano No Consolidado correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- Explanación.
- Saneamiento.
- Encintado de aceras y base del firme de calzada.
- Cruces de calzadas de los servicios.
- Galerías de servicios.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

SECCIÓN CUARTA

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.4.1. Definición.

Tienen la condición de suelo urbanizable todos aquellos terrenos que, en el marco de la estrategia territorial definida por este Plan, se consideran aptos para ser urbanizados y no se incluyen en las categorías de suelo urbano o no urbanizable.

Incluye a su vez algunos ámbitos donde se ha desarrollado, o esta en vías de desarrollo, una iniciativa de planeamiento parcial, pero donde aún no se ha culminado la ejecución de las infraestructuras, no pudiendo por ello ser reconocidos estrictamente como suelo urbano. En dicho caso se recogen como sectores de suelo urbanizable con plan parcial aprobado, o en curso de tramitación.

Artículo 2.4.2. Sectores en Suelo Urbanizable.

De acuerdo con la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable se divide en dos categorías, una Suelo Urbanizable Sectorizado, y la otra Suelo Urbanizable Ordenado.

En este Plan General se incluyen los sectores de Suelo Urbanizable en su categoría de Sectorizado, con la clave SURS (Suelo Urbanizable Sectorizado), y los de categoría Ordenado, con la clave SURO (Suelo Urbanizable Ordenado).

La ordenación prevista en el Suelo Urbanizable Ordenado es vinculante en cuanto a viales, equipamientos y parcelas con el carácter de residencial.

En cuanto a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, solamente será vinculante la traza viaria en sus conexiones con el Suelo Urbano colindante, pudiendo rectificarse para mejoras dichos trazados en el interior del Sector.

En aquellos sectores de suelo urbanizable que se encuentran en tramitación, como son las áreas de planeamiento integrado (API), y con Plan Parcial de Ordenación aprobado, en cualquiera de sus fases, y/o en curso de desarrollo, se respetarán los trazados viarios, dotaciones, equipamientos, etc. que han sido recogidos en este Plan General.

En aquellos sectores con Plan Parcial aprobado se respetarán las condiciones de edificación establecidas en su normativa, remitiéndose a la de este Plan General en todos aquellos aspectos no regulados.

Se admite el desarrollo conjunto y unitario de sectores contiguos.

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable Ordenado, así como las Áreas de Planeamiento Integrado, quedan recogidos en el siguiente cuadro.

Área de Reparto	Código Identificación	Tipo	Nombre
AR-1	SURS-01	Sectorizado	Lagares
	SURS-02	Sectorizado	Loma de Torreblanca
	SURS-03	Sectorizado	Altos de Los Pacos
	SURO-01	Ordenado	La Rosaleda

Artículo 2.4.3. Determinaciones del planeamiento derivado en suelo urbanizable.

Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este Plan General en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas en la LOUA, y las que de forma específica se fijan en sus correspondientes fichas.

Los Planes Parciales respetarán las calificaciones de suelo ya fijadas en este Plan General, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas que se fijen específicamente y las determinaciones zonales respecto a usos, densidades residenciales e intensidades edificables.

El número máximo de viviendas o unidades residenciales de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este Plan General y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.

La Administración municipal podrá redactar (subsidiariamente respecto a la iniciativa privada) cualquiera de los Planes Parciales previstos, al objeto de garantizar en todo momento la disponibilidad de suelo para el crecimiento y el cumplimiento de los restantes objetivos de planeamiento.

Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites, siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial los propietarios de este tipo de suelo deberán usarlo de conformidad con lo que se establece en la normativa vigente, y únicamente podrán realizar construcciones, obras e instalaciones correspondiente a infraestructuras, sistemas y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

Artículo 2.4.4. Condiciones para el fraccionamiento de sectores.

Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:

a) Unidades coherentes con la ordenación general y autónoma a nivel de servicios;

b) No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria;

c) No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas de acuerdo con la LOUA, y con el Reglamento de Gestión Urbanística.

La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para dotaciones.

Los sistemas dentro del suelo urbanizable podrán ser objeto de desarrollo anticipado por parte de la Administración en razón del interés público, por vía de expropiación, y resarciéndose en el momento de llevarse a cabo el correspondiente Plan Parcial.

Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones el Ayuntamiento:

a) No podrá aprobar una división de un sector que no garantice que las dotaciones comunitarias correspondientes tienen dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes;

b) Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al 10% del aprovechamiento, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector;

c) Podrá modificar una asignación concreta de un uso por otro que mediante estudio se demuestre más deficitario en la zona.

Artículo 2.4.5. Contenido de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones de este Plan General:

a) La división, si procede, en unidades para su ejecución, de acuerdo con Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con el Reglamento de Gestión Urbanística, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución que corresponda.

b) El ajuste o precisión de la división en zonas y sistemas contenidos en el Plan General.

c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines, dotaciones socioculturales, escuelas, guarderías y los demás servicios públicos de acuerdo como mínimo, con los estándares previstos en la vigente legislación urbanística de Andalucía y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como los que se fijan específicamente para cada sector en este Plan General.

d) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria y de los espacios públicos.

e) La ordenación de la edificación y su regulación mediante referencias concretas a las ordenanzas municipales de edificación y a estas normas urbanísticas.

f) Los Planes Parciales propuestos deberán garantizar recursos de agua suficientes para su propio consumo. Los Planes Parciales turísticos dispondrán de las necesarias depuradoras de aguas residuales, a efectos de su reutilización, quedando obligados a poner a disposición de la Administración competente, el agua residual depurada que no sea reutilizada para sus propias necesidades.

g) En función de las especificaciones que establezca el Departamento Técnico de la Empresa suministradora de Agua, GESTAGUA, se admite la participación en un sistema de depuración de carácter más general o la mancomunidad de este servicio en dos o más sectores de desarrollo simultáneo, pero ésta podrá exigir la realización de fases autónomas y suficientes a sus necesidades dentro de la primera etapa de cada Plan.

Las características técnicas y sanitarias de las depuradoras y estaciones de bombeo se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Tecnológicas correspondientes.

Los Planes Parciales deberán justificar:

a) La adopción de medidas de integración de los nuevos crecimientos urbanos a las características de las unidades de paisaje a las que se incluyen.

b) La integración al espacio rural inmediato, especialmente en lo que se refiere a las infraestructuras viarias y a la disposición de los volúmenes edificados.

c) La previsión de medidas minimizadoras de los impactos ambientales durante la fase de ejecución de las obras de urbanización y edificación, en especial los movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

d) Autorización de la Cuenca Mediterránea Andaluza sobre permuta a otro lugar del dominio público hidráulico, encauzamiento o entubamiento de arroyos, antes de la aprobación definitiva del PPO.

Artículo 2.4.6. Aprovechamiento.

Todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado constituye una sola área de reparto. En ellos se determina el correspondiente aprovechamiento medio dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores, expresados, en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, entre la superficie total de dichos sectores, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por este Plan General, conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido lucrativo de un terreno.

Este Plan General garantiza a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a un área de reparto un aprovechamiento medio idéntico, para la obtención del aprovechamiento subjetivo correspondiente.

Siendo Am el aprovechamiento medio, Ao el aprovechamiento objetivo, S la superficie del sector y Cu, Ct y Cs los coeficientes de uso, tipología y situación o sector respectivamente, tendremos:

$$Am = Ao/S \times Cu \times Ct \times Cs$$

Para calcular dicho aprovechamiento subjetivo se establecerá justificadamente un coeficiente que expresa el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación a los demás, así como un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial, todo ello de acuerdo con lo estipulado en el art. 2.2.3 de este Título.

ÁREA REPARTO	CÓDIGO	NOMBRE	SUPERFICIE	INDICE GLOBAL	APROV. MEDIO
AR-1	SURS-01	Lagares	217.143	0,40	0,336
	SURS-02	Loma Torreblanca	61.778	0,40	0,336
	SURS-03	Altos de Los Pacos	32.410	0,40	0,336
	SURO-01	La Rosaleda	40.040	0,85	0,336

El cuadro anterior muestra el estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 60 c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que se obtiene el mismo índice de aprovechamiento medio para todos los sectores, no existiendo por tanto diferencia alguna entre ellos.

En aquellos sectores donde se ha desarrollado una iniciativa de planeamiento que esté en curso de ejecución (aunque su nivel de urbanización y cesiones no permite considerarla dentro del suelo urbano), se respetan los aprovechamientos aprobados y se reconocen por tanto como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, sin perjuicio de lo definido por las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

El Plan Parcial que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución de un sector deberá concretar, respetando los criterios de este Plan General de Ordenación Urbanística la ponderación relativa de los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias resultantes de la ordenación, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. A tal efecto podrá complementar los criterios establecidos en este artículo con la ponderación del rendimiento en mercado en su momento de los diferentes productos inmobiliarios.

El índice de edificabilidad bruto incluye el del conjunto de zonas y sistemas. Cada Plan Parcial habrá de ajustar la edificabilidad de las respectivas zonas y sistemas, sin superar la definida para las mismas en estas Normas Urbanísticas, ni el techo máximo fijado en la ficha correspondiente.

Artículo 2.4.7. Reservas de suelo para sistemas.

Los Planes Parciales respetarán los sistemas locales incluidos por el Plan General en suelo urbanizable. Análogamente precisarán y completarán dichos sistemas locales, cuando éstos no hayan sido ya definidos expresamente.

Las reservas mínimas de suelo para sistemas locales se recogen en las fichas correspondientes de cada sector.

En todo caso los Planes Parciales habrán de reservar los suelos de cesión obligatoria y gratuita para atender a los fines y destinos previstos en la Ley 7/2002, en la proporción y cuantía que aquella y el Reglamento de Planeamiento, fijan.

Los suelos reservados para sistemas computan a los efectos de edificabilidad sectorial establecida por el Plan General, excepto si son de titularidad pública. Los Planes Parciales incorporarán obligatoriamente el cálculo de su aprovechamiento.

Por razones de interés público, la suma de las superficies mínimas de cesión obligatoria y gratuita previstas en este artículo podrá ser afectada por el Ayuntamiento en cada sector, a un único de los destinos que le corresponden. En este sentido resultará prioritaria la cobertura de las necesidades

de equipamiento (escolar, deportivo, cultural, sanitario...) de la residencia estable, en el ámbito más próximo a donde ésta se produce.

Artículo 2.4.8. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán los derechos reconocidos en la Ley 7/2002, respectivamente, y los deberes que se establecen de la misma. Además habrán de asumir la ejecución de los sistemas generales, con mención expresa de los correspondientes a abastecimiento de agua potable y energía eléctrica, así como el saneamiento, depuración de aguas residuales y de recogida de residuos, de manera proporcional al aprovechamiento objetivo de todos los sectores afectados.

Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos al Suelo Urbano No Consolidado a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra el Suelo Urbano No Consolidado.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga el Suelo Urbano No Consolidado respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en SUNC, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la ciudad consolidada.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuado así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

Artículo 2.4.9. Zonas turísticas.

Este Plan General no califica ningún sector de suelo urbanizable sectorizado ni de suelo urbanizable ordenado, como de uso turístico.

Artículo 2.4.10. Suelo Urbanizable Sectorizado.

El suelo urbanizable sectorizado lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en el Plan General, y precisa de un Plan Parcial de Ordenación para su desarrollo.

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

d) Ejecución de las obras de urbanización.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado. No obstante, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de un SUNC en su seno, sin que las diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%), y determinará el sistema de actuación de cada Suelo Urbano No Consolidado sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Disposiciones.

Artículo 2.4.11. Suelo Urbanizable Ordenado.

El Suelo Urbanizable Ordenado está integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime

la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Los terrenos por imperativo legal quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, así como, quedan prohibidas, igualmente, las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en este Plan.

Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el del SUNC, llevándose a cabo la gestión del Suelo Urbano No Consolidado por el sistema de actuación establecido en cada caso.

Artículo 2.4.12. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores donde se ha desarrollado una iniciativa de planeamiento que esté en curso de ejecución (aunque su nivel de urbanización y cesiones no permite considerarla dentro del suelo urbano), constituyendo cada sector un Ámbito de Planeamiento Incorporado (API).

Se respetan para ellos, los aprovechamientos aprobados y se reconocen por tanto como suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, sin perjuicio de lo definido por las Disposiciones Transitorias de la LOUA

Estos Sectores son:

Código Identificación	Nombre
API-01	Higuerón
API-02	Loma de Torreblanca
API-03	Higuerón Alto
API-04	Ladera
API-05 (M)	Carvajal Norte. Antiguo UR-2
API-06 (M)	Carvajal Norte. Antiguo UR-4
API-07	La Rosilla y Cerro Campoy
API-08	Torreblanca del Sol I
API-09	Torreblanca del Sol II
API-10	Torreblanca del Sol III

Las condiciones particulares por las que se rigen estas Áreas de Planeamiento Incorporado (API), son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente anterior, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter General.

Las fichas correspondientes a estos Sectores se incluyen en el Libro IV «Fichas del Plan General de Ordenación Urbanística», en las que se incluye las condiciones particulares, edificabilidad, uso, densidad, etc.

El Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento del que trae causa.

El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente.

Artículo 2.4.13. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En este Plan General, no se ha definido ningún Suelo Urbanizable No Sectorizado.

SECCIÓN QUINTA

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.5.1. Definición.

Constituye el suelo no urbanizable aquellos terrenos que no pueden ser urbanizados, bien porque están sujetos a algún régimen de protección, bien porque conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por este Plan, deben ser excluidos, en principio, del proceso urbanizador o preservados del mismo.

En base a lo anterior, este Plan establece dos categorías genéricas:

Suelo No Urbanizable Común (SNU), y

Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUdeEP), en el que se incluyen:

Los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección del medio ambiente y protección de la naturaleza que lo hacen merecedores de una especial protección.

Así pues, se incluye en este apartado, por su propia naturaleza ligada a un régimen específico, el dominio público natural marítimo e hidráulico, vías pecuarias y de protección de infraestructuras de conformidad con sus legislaciones reguladoras.

Artículo 2.5.2. Delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que por ello deban ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado.

La delimitación de los ámbitos incluidos en la categoría de suelo No Urbanizable (SNU), se realiza en los planos de Clasificación del suelo a escala 1:4.000, y en los de Ordenación Pormenorizada, a escalas 1:1000 y 1:2.000.

Artículo 2.5.3. Sobre la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable.

Los terrenos que el Plan incluye en suelo no urbanizable especialmente protegido, no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo indicación en contra de la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía.

Tampoco se podrán reclasificar los terrenos, incluidos en suelo no urbanizable, que hayan sufrido los efectos de un

incendio forestal o que estén sometidos a algún tipo de expediente de incumplimiento de la legalidad vigente.

Artículo 2.5.4. Otras disposiciones generales en Suelo No Urbanizable.

Los proyectos de captación o alumbramiento de aguas a emboquillar deberán aportar la documentación ambiental oportuna, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascararse en el paisaje y serán preferentemente enterradas. Para la concesión administrativa será preceptivo un informe del órgano competente de la Junta de Andalucía.

En el conjunto del suelo no urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades. Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas.

Los vertidos se admitirán únicamente en los lugares que el Ayuntamiento señale para tal fin.

Artículo 2.5.5. Las Actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable.

Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

a) De utilidad pública o interés social.

b) Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

c) Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

d) No induzca a la formación de nuevos asentamientos

Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados anteriormente.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a Fuengirola y otro término municipal colindante.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio del Ayuntamiento de Fuengirola o de la Junta de Andalucía.

c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUdeEP).

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:

a) Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

c) Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable

d) Justificación de la ubicación concreta propuesta

e) Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales

f) Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe.

g) Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

a) El pago al Ayuntamiento de Fuengirola de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por las Administraciones Públicas estarán excluidas de este pago.

b) La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos en el caso que estos tengan unas características especiales que así lo requieran.

c) La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

d) La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

Capítulo Segundo

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 2.5.6. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

En concordancia con la Ley 7/2002, todo el Suelo No Urbanizable, del término municipal, se considera como suelo no urbanizable de especial protección, ya que lo integran, tanto las zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre, entre los que están incluidas todas las playas; los Cauces fluviales (Dominio Público Hidráulico), el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, así como las Vías Pecuarias.

Artículo 2.5.7. Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

La utilización del Dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

Se trata de espacios litorales o prelitorales (Corredor Marítimo en el Plan de Ordenación Territorial), que presentan una nítida singularidad, en correspondencia a la presencia de un conjunto de características paisajísticas y geomorfológicas especialmente valiosas, a las que en ocasiones se le asocian comunidades faunísticas y botánicas de alta diversidad e interés ecológico.

Se incluyen en esta zona toda el área que se extiende desde las playas de «Carvajal» al «Castillo», es decir todo el litoral de Fuengirola.

El objetivo fundamental en estas áreas es el de preservarlas frente a cualquier actividad o actuación susceptible de

alterar o degradar sus características y valores naturales, reservando estos suelos exclusivamente para usos científicos, didácticos y de recreo.

Se plantean a su vez otros objetivos relacionados con los tramos de costa que limitan con áreas urbanizadas, como los de asegurar la integridad y adecuada conservación del dominio público marítimo-terrestre; garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del ámbito, así como regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.

Aún cuando se ha tomado como referencia el PGOU de 1998 aprobado por Costas, se aprecia la conveniencia de en ciertas partes del término municipal, proceder por el órgano competente a la revisión del deslinde.

Artículo 2.5.8. Régimen particular de actividades en Zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre.

a) En zonas de Dominio Público Marítimo-Terrestre;

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a los dispuesto en la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el Real Decreto 1112/92, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia (este último en coordinación con el artículo 58 del Reglamento, deberá justificarse desde el propio Plan General).

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

b) En zonas particularmente de Playas.

Se consideran actividades admisibles las de ocio ligado a la naturaleza.

Como quiera que toda la costa limita con áreas urbanizadas (suelo urbano), se consideran asimismo admisibles aquellas actividades dotacionales y de servicios acordes con la Ley de Costas, siempre que se garantice que pueden ser toleradas por el medio natural, sin un deterioro apreciable de sus valores.

Se consideran actividades prohibidas todas las demás, y muy especialmente todas aquellas que se enuncian como prohibidas en el régimen general de actividades para unidades de interés natural.

Artículo 2.5.9. Edificaciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre.

Por imperativo legal y por exigirlo así las directrices de obligado cumplimiento contenidas en el informe vinculante emitido por el Ministerio de Medio Ambiente, a las edificaciones existentes en el dominio público marítimo-terrestre, se le aplicará el régimen transitorio de fuera de ordenación, y estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Así mismo, las edificaciones existentes en la zona de servidumbre de protección estarán a lo que establece la mencionada Disposición Transitoria Cuarta.

A continuación se expone la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, que dice lo siguiente:

1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.

c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o, en su caso, de los Ayuntamientos, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 2.5.10. Dominio Público Hidráulico. Cauces fluviales.

Constituyen el dominio público hidráulico:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas actualizado al 2 de enero de 2004, se determina que los márgenes queden sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y una zona de policía de cien metros de anchura, medidas horizontalmente a partir del eje del cauce, con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes. En esta zona la ordenación urbanística de estos terrenos se deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculo para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Para el desarrollo de los sectores urbanos y urbanizables afectados por cauce, se necesitará Informe vinculante en la Agencia Andaluza del Agua, relativos a la zona de servidumbre y policía.

En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

En las zonas de servidumbre solamente se preverá ordenación urbanística orientada a los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce. Por tanto, no podrán prever construcciones, clasificándose estos terrenos como suelos no urbanizables de especial protección. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

Las infraestructuras de drenaje deberán observar las siguientes recomendaciones:

- Prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida ordinaria y avenida extraordinaria.
- Evitar los embovedados y encauzamientos cerrados.
- Favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
- Reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior, mediante, embovedados o cubrimiento.
- Eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.

El cauce del arroyo o dominio público hidráulico, previo deslinde aprobado previamente por el organismo pertinente, así como las bandas laterales de servidumbre de uso público, de cinco metros de ancho cada una de ellas, según la Ley 7/2002, es siempre Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Los objetivos fundamentales para esta zona son los de recuperar el dominio público vinculado a la red de drenaje municipal y fomentar la conservación y, en la medida de lo posible, la revegetación de ribera, potenciando la función de los cauces fluviales como conectores biológicos.

Se persigue asimismo el evitar el avance descontrolado de las edificaciones u otros usos en cauces fluviales regulando, a través de las zonas de protección establecidas en los márgenes (zonas de servidumbre y policía) y de las distancias de localización de actividades con respecto a los cauces fluviales, el control del uso que se hace del recurso hídrico y el impacto que generan sobre este.

Para cualquier actuación en Suelo Urbanizable que linde con un cauce público, será preceptivo el deslinde del arroyo o el proyecto de encauzamiento o entubamiento, con informe favorable de la Cuenca Mediterránea de Andalucía, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. También se deberá limitar la zona que no se incluye dentro del sector para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Se tendrán en cuenta en las obras de encauzamiento, que las superficies de Dominio Público Hidráulico se consideran Suelo No Urbanizable de manera que, mantendrán esta condición a pesar de las obras.

Artículo 2.5.11. Delimitación del Dominio Público Hidráulico en coordenadas UTM para Río Fuengirola, Arroyo Real y Arroyo Pajares.

Río Fuengirola:

VÉRTICES DE D.P.H.			VÉRTICES DE D.P.H.		
NÚM. VÉRTICE	X	Y	NÚM. VÉRTICE	X	Y
E-181	353913,170	4044512,404	E-212	353833,235	4044447,283
E-183	353920,587	4044509,504	E-214	353862,626	4044440,931
E-185	353944,747	4044487,144	E-216	353880,519	4044426,708
E-187	354002,674	4044413,753	E-218	353896,562	4044406,314
E-189	354065,187	4044333,980	E-220	353936,526	4044355,095
E-191	354126,307	4044256,219	E-222	354001,351	4044272,336
E-193	354155,704	4044211,559	E-224	354062,132	4044194,192
E-195	354172,375	4044176,187	E-226	354082,728	4044159,503
E-197	354199,285	4044110,771	E-228	354101,786	4044110,299
E-199	354207,990	4044084,896	E-230	354118,955	4044029,345
E-201	354212,893	4044062,960	E-232	354140,678	4043926,231
E-203	354217,274	4044028,552	E-234	354148,190	4043900,500
E-205	354219,415	4043983,949	E-236	354167,273	4043867,404
E-207	354225,447	4043951,731	E-238	354194,090	4043843,077
E-209	354236,255	4043913,074	E-240	354216,400	4043839,550
E-211	354249,077	4043891,094	E-242	354242,020	4043825,589
E-213	354342,335	4043843,832	E-244	354281,116	4043797,168
E-215	354431,287	4043785,202	E-246	354343,275	4043749,641
E-217	354470,960	4043766,670	E-248	354413,225	4043692,591

Arroyo Real:

VÉRTICES DE D.P.H.			VÉRTICES DE D.P.H.		
NÚM. VÉRTICE	X	Y	NÚM. VÉRTICE	X	Y
E-85	354442,129	4047004,955	E-84	354429,288	4046961,371
E-87	354467,516	4046960,370	E-86	354455,208	4046922,019
E-89	354488,931	4046939,395	E-88	354514,476	4046887,871
E-91	354530,864	4046914,029	E-90	354559,531	4046841,482
E-93	354561,854	4046891,412	E-92	354578,232	4046807,558
E-95	354577,512	4046885,673	E-94	354578,988	4046796,853
E-97	354598,738	4046854,811	E-96	354565,002	4046767,234
E-99	354599,958	4046836,083	E-98	354570,198	4046763,403
E-101	354609,420	4046826,746	E-100	354568,015	4046747,580
E-103	354615,405	4046816,041	E-102	354554,987	4046712,231
E-105	354617,940	4046804,562	E-104	354559,432	4046682,098
E-107	354617,519	4046793,935	E-106	354573,423	4046630,235
E-109	354609,726	4046765,450	E-108	354588,216	4046607,561
E-111	354601,758	4046720,894	E-110	354596,283	4046607,102
E-113	354600,850	4046684,409	E-112	354615,174	4046586,312
E-115	354617,407	4046641,013	E-114	354674,077	4046543,815
E-117	354626,322	4046630,449	E-116	354742,289	4046499,233
E-119	354642,642	4046604,548	E-118	354814,774	4046452,748
E-121	354672,583	4046576,447	E-120	354852,560	4046428,310
E-123	354737,687	4046529,651			
E-125	354802,946	4046486,928			
E-127	354878,687	4046438,314			

Arroyo Pajares:

VÉRTICES DE D.P.H.			VÉRTICES DE D.P.H.		
NÚM. ESTACA	X	Y	NÚM. ESTACA	X	Y
I-41	355045,213	4047766,002	D-49	355030,851	4077747,178
I-42	355058,970	4047755,600	D-50	355038,736	4047736,440
I-43	355068,534	4047724,360	D-51	355046,119	4047733,252
I-44	355091,450	4047700,060	D-52	355057,964	4047704,663
I-45	355092,699	4047665,376	D-53	355068,366	4047678,573
I-46	355092,885	4047651,400	D-54	355071,889	4047657,266
I-47	355099,720	4047626,230	D-55	355077,090	4047631,696
I-48	355112,060	4047603,181	D-56	355096,217	4047596,715
I-49	355132,082	4047582,820	D-57	355119,974	4047572,001
I-50	355179,753	4047549,669	D-58	355148,664	4047548,512
I-51	355206,570	4047534,500	D-59	355175,844	4047531,567
I-52	355240,136	4047514,751	D-60	355217,688	4047506,333
I-53	355261,042	4047503,601	D-61	355233,459	4047493,582
I-54	355294,506	4047480,432	D-62	355245,539	4047481,586
I-55	355313,669	4047463,678	D-63	355265,672	4047468,163
I-56	355341,031	4047431,674	D-64	355292,358	4047445,548
I-57	355367,955	4047401,839	D-65	355321,945	4047420,900
I-58	355398,132	4047377,391	D-66	355338,387	4047402,613
I-59	355429,596	4047364,593	D-67	355364,628	4047381,389
I-60	355471,907	4047355,261	D-68	355402,042	4047357,564
I-60.1	355490,189	4047357,746	D-69	355430,564	4047348,169
I-61	355512,765	4047344,425	D-70	355469,321	4047335,250
I-62	355534,284	4047333,473	D-71	355489,045	4047323,995
I-63	355571,330	4047311,275	D-72	355525,593	4047303,976
I-64	355586,765	4047295,621	D-73	355546,566	4047282,400
I-65	355599,790	4047284,230	D-74	355569,048	4047260,589
I-66	355630,440	4047241,810	D-75	355604,180	4047227,956
I-67	355680,310	4047199,680	D-76	355623,587	4047208,458
I-68	355719,041	4047169,435	D-77	355670,453	4047164,285
I-69	355749,342	4047149,738	D-78	355696,122	4047139,957
I-70	355762,457	4047119,731	D-79	355724,477	4047107,911
I-71	355799,440	4047089,087	D-80	355754,044	4047094,279
I-72	355835,792	4047064,327	D-81	355770,328	4047078,786
I-73	355877,358	4047029,653	D-82	355780,146	4047065,615
I-74	355899,340	4047011,450	D-83	355795,397	4047052,488
I-75	355920,508	4046994,276	D-84	355803,824	4047046,250
			D-85	355823,207	4047030,801
			D-86	355858,035	4047001,790
			D-87	355884,469	4046979,035
			D-88	355901,382	4046966,710

Artículo 2.5.12. Régimen particular de actividades en los cauces fluviales.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

c) Las extracciones de arena y áridos se ajustaran a Proyecto que deberá incluir los estudios o informes que para cada caso establezca la Ley 7/2007 sobre Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Estas actuaciones deberán contar con autorización expresa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

a) La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve, e invadan el dominio público hidráulico y el periodo de retorno de 500 años.

c) Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o agrícolas de interés paisajístico.

d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

f) Construcciones y edificaciones publicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

i) Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.

j) Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.

k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

l) En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

Artículo 2.5.13. Régimen particular de intervenciones de transformación territorial en los cauces fluviales.

Además de lo establecido con carácter general se prohíbe específicamente la tala de árboles y de vegetación de ribera, que implique la transformación del uso del suelo y similares que implique la transformación del uso del suelo, con las excepciones previstas en el art. 2.4.15.

Artículo 2.5.14. Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones

De acuerdo con el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental, y en su capítulo sobre riesgos de avenidas e inundaciones, se considera que analizados los periodos de retorno de las precipitaciones de 50, 100 y 500 años, y siguiendo las directrices básicas de protección civil en materia de inundaciones, se calcula la inundación posible con un caudal punta estimado.

Las áreas donde se observa mayor superficie afectada por el peligro de avenidas, se corresponde con dos zonas totalmente edificadas y urbanizadas de Fuengirola, siendo una la desembocadura del Río Fuengirola, y otra la desembocadura del Río Pajares.

Por ello, podemos considerar que el nivel de riesgo del Río Fuengirola es nivel letra D, estando el resto de los riesgos pendientes de reclasificación.

No obstante, y en el Estudio Hidráulico para la ordenación de las cuencas de la Costa del Sol Occidental (Málaga), expediente A6.803.674/0411, en su apartado 2, de Antecedentes de la Memoria, establece para Fuengirola tres zonas de riesgo, que son Arroyo María Barranco, con un nivel de riesgo B (hoy en día está embovedado el referido Arroyo); Río de Fuengirola, con un nivel de riesgo D, y Arroyo Real, pendiente de clasificación.

Entre las medidas correctoras previstas en el anteriormente citado Estudio Hidrológico, se fijan la ejecución de un cauce de sección trapezoidal en hormigón de 120 m para el Arroyo Fuengirola, así como de una elevación de rasante en la Carretera que lo cruza del MOPU, si bien en los planos del referido proyecto citado en el apartad anterior, se grafía sólo 85 m. por lo que habrá que subir muros laterales para que resulte una sección hidráulica equivalente, y en cuanto al encauzamiento del Arroyo Pajares, se prevé una sección trapezoidal en hormigón de 25 m, y la ampliación de la estructura existente en la desembocadura bajo el Paseo Marítimo.

Se ha recogido en la documentación gráfica de este Plan General, planos en los que se grafían las medidas correctoras indicadas anteriormente.

Por otra parte, se tendrá presente que los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa.

Igualmente, las infraestructuras actuales y programadas deberán contar con una valoración de riesgos potenciales incluidas las medidas de prevención y corrección adecuadas.

Las construcciones o edificaciones existentes en zona inundable deberán ser calificadas como fuera de ordenación (disposición adicional primera apartado 1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 14 del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces).

Artículo 2.5.15. Suelo No Urbanizable de protección de infraestructura.

Se incluyen en esta categoría ciertas franjas de terreno a ambos lados de las vías, al objeto de proteger las carreteras y de guardar una distancia mínima prudencial con respecto a las edificaciones, así como a otras infraestructuras (canalizaciones de abastecimiento de agua potable, líneas eléctricas, depuradoras, depósitos, etc.).

La delimitación de estas zonas de protección queda incluida, en el caso de las vías y caminos, en el ámbito señalado a ambos lados de las carreteras y caminos en el plano de Ordenación General del territorio y en el de Clasificación del suelo del término municipal, como afecciones jurídicas.

En otros casos la zona de protección viene definida en estas Normas. En todos los casos las protecciones establecidas pueden venir incrementadas por las disposiciones sectoriales relativas a la infraestructura de que se trate.

En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, así como las estaciones de suministro de combustibles (debidamente autorizadas y de acuerdo con las limitaciones de la Ley de Carreteras), para cuya ejecución podrá ampliarse el ámbito de la zona al mínimo indispensable, de manera que pueda ajustarse a la legislación vigente para este tipo de instalaciones. Se admite

también la actividad agrícola ya existente a la aprobación inicial de este Plan General. Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente los movimientos de tierras y extracción de áridos.

La protección de las carreteras implica, de acuerdo con su normativa específica, la delimitación de las zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación.

a) El dominio público corresponde a dos franjas de 3 metros de anchura (8 metros en autovías, autopistas y vías rápidas) a cada lado de la carretera, medidas desde la arista exterior de la explanación.

b) La zona de servidumbre incluye dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros (25 metros en caso de autovías, autopistas y vías rápidas), en suelo urbano.

c) La zona de afección de la carretera consiste asimismo en dos franjas más, a partir del límite exterior de la zona de servidumbre con anchura de 50 metros (autovías y vías rápidas).

d) La zona límite de edificación de la carretera consiste asimismo en dos franjas a cada lado de la carretera, medidas desde la arista exterior de la explanación con una anchura de 25 metros (50 metros en caso de autovías, autopistas y vías rápidas).

Todas las distancias quedan reflejadas en los planos de afecciones y servidumbres.

La aplicación en un futuro de estas distancias se hará en la forma que determinen la Junta de Andalucía y la Diputación de Málaga, en las carreteras sujetas a sus respectivas competencias.

En cuanto a la protección paisajística vinculada a las carreteras, de acuerdo con la Ley 2/2008, se prohíbe toda construcción, cuyas dimensiones o posición, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure su carácter. Por ello no se concederán licencias a construcciones situadas aguas abajo de la autovía en puntos de apertura visual panorámica. Por otro lado, cualquier proyecto de construcción o reparación de una carretera deberá justificar en sus documentos la restitución de los márgenes a su estado natural.

La limpieza de vegetación en los bordes de las carreteras se realizará en época distinta a la nidificación de las aves. Se considera que ésta ocurre entre el 15 de marzo y finales de junio.

La construcción, reparación o mejora de cualquier carretera o camino deberá contemplar en su proyecto la adecuada reposición del terreno natural en los bordes exteriores de ésta, así como un encuentro ajustado entre la superficie pavimentada y dicho terreno natural.

Se establecerá una distancia mínima de protección con respecto a otras infraestructuras. En dichos ámbitos se prohíben las construcciones, exceptuándose de dicha prohibición las destinadas precisamente al entretenimiento de dichos servicios.

a) Los tendidos de alta tensión serán siempre subterráneos en el suelo urbano y urbanizable. Sin embargo todos aquellos tendidos aéreos en el suelo no urbanizable crean una servidumbre de paso. Esto no impide dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o incluso edificar en él si guarda dicha distancia.

b) Queda en cambio prohibida la plantación de árboles y cualquier tipo de construcción en la proyección y ámbito de afección de los trazados de alta tensión. El ámbito mínimo sería una franja de 5 metros a ambos lados de la proyección vertical de los cables exteriores, aunque esta distancia aumenta en función de la intensidad y tipo de tendido. En cualquier caso se deberán respetar las distancias mínimas establecidas por el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1968.

c) Para la protección de embalses será de aplicación el decreto de 10 de septiembre de 1966 y la O.M. del 11 de junio de 1967. Con respecto a los canales de transporte y distribución de agua, se prevé una franja de protección a ambos lados de su eje de 5 metros de anchura, y todo esto en relación con el embalse del Parque de La Represa.

d) Asimismo se establece una franja de protección con respecto a las estaciones depuradoras existentes y futuras de 50 metros. Esta distancia deberá mantenerse asimismo con respecto a los vertederos.

e) Se establece una franja de protección con respecto a las conducciones de transporte y conducción de agua de abastecimiento, que será de ocho metros para las generales; y de cuatro metros para las redes de distribución de agua de riego para utilización común (redes terciarias que llevan el agua a las parcelas). En dichas franjas no se admite ningún tipo de construcción.

f) Todas estas distancias podrán ser incrementadas por la normativa específica de cada una de estas infraestructuras. De igual modo podrán establecerse otras, en el supuesto de construcción de nuevas infraestructuras y servicios, si su correcto funcionamiento así lo requiere.

Artículo 2.5.16. Vías Pecuarias.

En el término municipal de Fuengirola, están inventariadas diversas vías pecuarias.

En el transcurso del tiempo, y por carecer de protección han ido ocupándose y convirtiéndose en calles como es el caso del «Cordel del Cesmo», que aún sin estar clasificadas pasamos a describir sus datos:

Identificador para el inventario de Vías Pecuarias: 29054001

Comienzo:	T.M. Mijas
Fin:	T.M. Fuengirola
Dirección:	N - S
Longitud:	3.500 m
Anchura:	37,50 m

En cuanto a la «Vereda de Pajares», se ha podido llegar a tiempo, en dos tramos clasificándolos como Vereda con 20 m de anchura, y que se describen a continuación:

Tramo 1.

La vereda llega a la confrontación de las calles Camino de la Cantera y Viñas, y toma de frente el camino de Pajares ya de tierra. Continúa por el citado camino cuyo centro es el eje de la vereda, por terrenos de labor de la finca Pajares hasta atravesar la divisoria de los términos de Fuengirola y Mijas justo donde existe una casa antigua por la derecha, penetrando en el de Mijas, por donde continúa siguiendo el camino de Pajares.

Tramo 2.

Esta vereda vuelve al término de Fuengirola procedente del de Mijas, penetrando en él justo al cruzar el arroyo Zaragoza que a su vez es divisoria de ambos términos, en unos 100 m toma dirección Norte, cruza el camino de Corralejos, continuando la vereda ahora dirección noreste rodeando un cerro aislado que lo deja a la derecha, sigue la vereda con el camino de Corralejos como eje durante unos 500 m para conectar con la carretera de Benalmádena–Mijas justo donde se encuentra el mojón de los tres términos según los planos 1:10.000.

La vereda toma como eje el centro de la citada carretera en dirección Oeste que a su vez es divisoria de los términos de Fuengirola, Benalmádena y Mijas dejando por la derecha el restaurante el Higuerón y seguidamente una gasolinera y por la izquierda plantación de pinos. Sigue la vía pecuaria con la carretera como eje y a unos 200 m cruza por debajo del

paso inferior de la autovía E–15, y seguidamente deja por la izquierda una Rotonda penetrando la vía pecuaria en el término municipal de Benalmádena donde continúa.

Las superficies aproximadas son las siguientes:

Tramo 1: 5.085,24 m².

Tramo 2: 30.028,18 m².

Total: 35.113,42 m².

Toda la superficie de suelo de las Vías Pecuarias se califican en el Plan General, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUdeEP).

Así mismo, si como consecuencia de la ordenación urbanística fuera necesaria la alteración del trazado de la Vía Pecuaria, tendría que establecerse un trazado alternativo y su forma de ejecución, en cuyo caso la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, vincularía a los terrenos del nuevo trazado, establecidos por la citada modificación.

Respecto al Tramo 1 de la vía pecuaria, la misma discurre íntegramente por Suelo Urbano Consolidado sin posibilidad de trazado alternativo y estando ocupada por edificaciones.

Dado que carece hoy en día de recorrido real atendiendo a su punto Sur de inicio, sin conexión con otra cosa que el casco urbano, se propone su extinción mediante el oportuno expediente administrativo. De no ser viable, se propone su acomodo al vial urbano más próximo.

El planeamiento tiene en cuenta que los cruces con las infraestructuras de carreteras, líneas férreas u otras, se resuelven con pasos suficientes y adecuados, al mismo o distinto nivel, para garantizar un tránsito en condiciones de seguridad, rapidez y comodidad para el ganado y los usuarios de la vía pecuaria.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

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

c) Plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de ganados.

d) Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganaderos, evitando el desvío de estos o la interrupción prolongada de su marcha.

e) Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos a motor que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de explotaciones colindantes con la vía pecuaria, Así como los trabajadores de las mismas.

f) Se consideran usos complementarios aquellos que, respetando la prioridad del transito ganadero y los fines establecidos en el art. 4 del Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras de ocio y deportivas, siempre que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

g) Cuando el desarrollo de los usos anteriores sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Se consideran usos incompatibles todos los que no se han mencionado anteriormente.

Artículo 2.5.17. Protección Histórico-Artística.

A los efectos de regular la protección arquitectónica de ciertas edificaciones de forma coherente con su naturaleza y entorno, se relacionan a continuación:

a) Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen.

La iglesia del Carmen, conocida por muchos como la parroquia del parque, ya que está situada en la inmediaciones del Parque de España, en la Calle María Josefa Larruecea, cerca del Museo de Historia de la Ciudad. Es una construcción reciente, de aproximadamente veinte años. Su interior es amplio y diáfano.

b) Iglesia de Nuestra Sra. del Rosario.

Este edificio religioso, ubicado en la plaza de la Constitución y con la Virgen del Rosario como advocación, presenta una portada barroca formada por dos pilastras y un frontón partido con una hornacina en su parte superior. A uno de los lados de su fachada posee una bella torre campanario de planta cuadrada. Esta Parroquia fue cerrada y de nuevo restaurada el 10.8.1891

c) Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen y Santa Fe.

Por la década de 1920 ya existía en Los Boliches un pequeño Templo, Capilla que dependía de la única Parroquia que existía en Fuengirola, la Parroquia de Ntra. Sra. del Rosario.

En la pequeña Capilla había varias Imágenes de Santos y, entre todas, destacaba una talla de la Virgen del Carmen a la que iba dirigida toda la devoción de los bolicheros.

El día 1.º de septiembre de 1960 se erige canónicamente como Parroquia la que hasta esta fecha venía siendo la Capilla de Santa Fe de los Boliches.

En 1981 se construyen los salones de la Parroquia y se acometen obras de remodelación en el Templo.

d) Toro de Osborne XII.

Corría el año 1956 cuando nació el Toro de Osborne, uno de los grandes símbolos de la publicidad patria.

Meses después, en noviembre de 1957, los primeros toros colonizaban las «veredas» de la red de carreteras. Desde entonces, han conseguido hacerse un hueco en los lugares más destacados de la geografía española, convirtiéndose en símbolo cultural y fuente de inspiración para artistas de disciplinas que sobrepasan lo publicitario, como Dalí.

En 1988, una nueva ley prohibió cualquier tipo de anuncio en las autopistas públicas españolas. Fue entonces cuando desapareció la marca de la empresa de las vallas, aunque éstas se mantuvieron, envueltas en la polémica. Entre 1990 y 1994 asociaciones y particulares incluso celebraron recogidas de firmas para convertir al toro en «símbolo cultural y artístico» de los españoles y salvarlo de la persecución a la publicidad exterior.

En 1994, el Reglamento General de Carreteras del MOPTMA (Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente) puso otra vez en suspenso la vida del toro ordenando retirar todas las vallas. Y, de nuevo, parte de España salió en su defensa. Numerosos municipios ofrecieron su propio terreno para levantar estos anuncios y varias Comunidades se pronunciaron a favor de que se mantuviesen en sus carreteras. Las que más lejos llegaron fueron la Junta de Andalucía, que pidió su catalogación como «bien cultural», y la Comunidad Foral de Navarra, que se amparó en una Ley Foral para mantener el toro de su territorio.

Entonces, este icono publicitario dio un paso histórico para un elemento de su categoría. En noviembre de ese año tomó el Congreso, donde se aprobó una propuesta que le declaraba como una herencia cultural y artística del paisaje español.

En diciembre de 1997, el Tribunal Supremo se sumaba a la «amnistía» a los carteles, declarando las siluetas parte del patrimonio cultural y artístico. La sentencia dejaba claro que «ha superado su inicial sentido publicitario y se ha integrado en el paisaje y debe prevalecer, como causa que justifica su

conservación, el interés estético o cultural, que la colectividad le ha atribuido».

Hoy, 50 años después de que se erigiese el primero, son más de 90 los Toros de Osborne que pastan por España. Incluso han seguido la tradición colonizadora y sus descendientes han llegado a México.

e) Bosque del Arco Iris.

La pieza instalada en el Parque del Sol de Fuengirola, de 60 m de largo y 4,5 m de altura, es un claro ejemplo de escultura ambiental. En su nombre, El bosque del arco iris, así como en su forma y colores hay referencias a los trabajos de César Manrique en Lanzarote y también referencias metafóricas iniciales que después se han ido modificando: al ver el estanque del parque, el escultor piensa en las ramitas de cañas que crecen en los humedales; de ahí la multitud de elementos verticales con forma de ramas dobladas, unas más anchas y otras más estrechas, que, reunidos y por repetición de los diferentes módulos, dan la idea de un bosque. En cuanto a los colores de los módulos, que no son otros que los del arco iris, pretenden establecer un diálogo entre lo natural, el parque que queda justo enfrente, y lo artificial. Por eso se elimina el verde de los módulos, porque lo contiene el césped del jardín. Para contrastar este verde, se pinta de rojo la pared que cierra el parque por el lado de la escultura. Los casi 200 módulos son tubos de hierro colocados en filas de cuatro, pero de tal modo que si se miran de frente semejan líneas dibujadas en la pared, mientras que si se miran de lado se solapan unos tubos con otros, percibiéndose como un tejido continuo de color. La base sobre la que se han dispuesto los módulos está hecha de cantos rodados unidos con cemento blanco, conjunto que provoca una nueva sensación de humedad. Es, asimismo, muy interesante el simétrico dibujo geométrico que adorna la barandilla que separa la escultura del estanque: vista desde lejos, parece desaparecer la trama agujereada que la ensambla, quedando el firme contorno de aquel dibujo.

f) Museo Abierto.

Fuengirola se ufana de ser la primera ciudad del mundo con un museo de pintura al aire libre. La iniciativa, que se acoge a un plan especial de ornato y museo abierto, surgió del Ayuntamiento «Como reacción lógica, al observar el deterioro del paisaje urbano», y de la «doble convicción de que el arte ha de tener la mayor audiencia posible, convirtiéndose en un acto cotidiano su observación y ejecución, así como deben ser las instituciones públicas las que hagan el esfuerzo necesario para que el mismo se propicie.

Integrado por numerosas obras de gran tamaño, y desmontables que se ubican en distintos edificios de la ciudad llevadas a cabo por artistas contemporáneos, como Brikmann, Barbadillo o Peinado, entre otros, se considera una manifestación de nuestra cultura contemporánea.

Se hace la aclaración que la protección concedida a aquellos elementos que no tengan la condición de edificio, alcanza solo al objeto artístico o singular, pero no a su ubicación, que podrá ser alterada por acuerdo municipal.

Se hace la aclaración que la protección concedida a aquellos elementos que no tengan la condición de edificio, alcanza sólo al objeto artístico o singular, pero no a su ubicación, que podrá ser alterada por acuerdo municipal.

Artículo 2.5.18. Especial Protección Compatible. Régimen y ámbitos.

En el caso de los Arroyos que discurren por el término municipal y en especial en los que pasan por el suelo calificado como urbanizable sectorizado u ordenado y aunque estén calificados aquellos, como suelo no urbanizable de especial protección se podrán realizar actuaciones compatibles, que estarán totalmente controladas por la Cuenca Mediterránea de Andalucía y siempre de acuerdo con la vigente legislación, ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Obras de captación de aguas (previa autorización de la Cuenca Mediterránea Andaluza)

b) Usos naturales que mantengan o promocionen su carácter de corredor verde natural y paisajístico previa garantía de la permeabilidad a las aguas.

c) Usos para la práctica del senderismo, paseos a caballo, observación de aves, etc.

d) Instalaciones vinculadas al sistema general de abastecimiento, saneamiento y depuración cuando se demuestre la ineludible necesidad de ubicación por condicionantes topográficos o de otro tipo y que se cumplan las normas de carácter medioambiental.

e) Instalaciones temporales vinculadas a la ejecución y mantenimiento de la obra pública.

f) Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

Todos los usos permitidos se ajustarán a lo establecido en el Decreto 289/2002, de 12 de julio, por el que se apruebe el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces. Por ello, ninguna edificación podrá situarse en los terrenos inundables con periodo de retorno de 50 años o que tengan un calado de agua de 0,5 m en un periodo de retorno de 100 años. En la zona inundable, con un periodo de retorno de 100 años, en la que el agua alcance una velocidad superior a 0,5 m/s, además no podrá edificarse elemento alguno que tenga más de 10 metros perpendiculares a la corriente.

SECCIÓN SEXTA

RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO EN RELACIÓN CON LA LOUA

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.6.1. Ámbito de aplicación.

Este Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento, recoge e incorpora en este Título el Régimen Transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión, para los ámbitos con planeamiento aprobado pero sin desarrollar completamente provenientes del anterior Plan General, y vigentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General.

Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

Artículo 2.6.2. Clasificación del suelo a los efectos del régimen urbanístico.

A los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, se divide el suelo en:

a.1) Será considerado Suelo Urbano Consolidado, aquel que cumpla con las condiciones del artículo 45.2.A de la LOUA, que cuente con ordenación pormenorizada que permite la edificación y no requiere la delimitación de SUNC.

a.2) El resto del Suelo clasificado como Urbano, se considera como Suelo Urbano No Consolidado.

b.1) Se considerará Suelo Urbanizable Ordenado, el suelo que clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por este planeamiento, cuenta con ordenación pormenorizada desde la entrada en vigor de la LOUA

b.2) Se considera Suelo Urbanizable Sectorizado, el suelo que teniendo idéntica clasificación que el anterior, estaba comprendido en un sector ya delimitado por el Plan General anterior, a la entrada en vigor de la LOUA

b.3) En éste término municipal no existe Suelo Urbanizable No Sectorizado.

c) Se considera Suelo No Urbanizable, de especial protección por este Plan, aquellos terrenos vinculados a esta clase

de suelo por la legislación ambiental, cuando se régimen exija especial protección.

Artículo 2.6.3. Régimen de la ejecución del planeamiento.

Las Unidades de Ejecución ya delimitados por el Plan General anterior y no desarrollados en el momento de entrada en vigor de la LOUA, se equipararán a todos los efectos a los Suelos Urbanos No Consolidados previstas en este Plan General.

Los aprovechamientos fijados por el planeamiento anterior en el momento de entrada en vigor de la LOUA, como Aprovechamiento tipo, se entenderán convalidados por igual a todos los efectos en Aprovechamiento medio.

Artículo 2.6.4. Planes e instrumentos en curso de ejecución cuya ordenación se respeta.

A partir del momento de la aprobación de este Plan General, todo el planeamiento que esté aprobado definitivamente, queda respetado íntegramente en sus determinaciones, si no ha iniciado el desarrollo de la urbanización, aunque debe tener aprobado el proyecto de urbanización y el de reparcelación, disponiendo de un año para el inicio de las obras desde la aprobación de este Plan General.

En caso contrario, la Administración municipal, puede cambiar el sistema de actuación.

Independientemente de lo estipulado en el párrafo primero de la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, los planes de desarrollo que tuvieran aprobado el planeamiento urbanístico, el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, se respetará siempre y cuando las obras de urbanización se terminen antes de los dos años siguientes a la aprobación de este Plan.

Artículo 2.6.5. Planes e instrumentos cuya ordenación está en trámite.

Los procedimientos relativos al planeamiento y restantes instrumentos de ordenación urbanística, en los que a la entrada en vigor de la LOUA, haya recaído ya Aprobación Inicial, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas, contenidas en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana general y autonómica, vigente en dicho momento.

Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior, deberán ajustarse plenamente a la LOUA y a éste planeamiento desde su aprobación.

Artículo 2.6.6. Restantes planes e instrumentos.

Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística, en los que al momento de entrada en vigor de la LOUA, no hubiera aún el acuerdo de Aprobación Inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y contenido prescrito en dicha Ley y determinaciones que figura en este Plan General.

Capítulo Segundo

LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE

Artículo 2.6.7. Licencias concedidas con edificación concluida.

Cuando a la entrada en vigor de este Plan General, la edificación amparada por Licencia estuviese concluida, se respetará íntegramente.

Artículo 2.6.8. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.

Cuando la edificación esté iniciada o no, con Licencia concedida anteriormente a la entrada en vigor de este Plan General, se respetará íntegramente.

En el caso de que las obras no hubiesen sido iniciadas a la entrada en vigor de este Plan General, se entenderá extinguida la eficacia de las mismas, si en dos años desde la aprobación del Plan General, no se hubiese cubierto o al cabo de tres años no estuviese terminado el Edificio.

Capítulo Tercero

EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 2.6.9. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento, pueden encontrarse en algunas de las siguientes situaciones:

a) Fuera de ordenación.

b) Fuera de ordenanza.

c) Conforme con la nueva ordenación.

Artículo 2.6.10. Situaciones fuera de ordenación.

A los efectos de la Disposición Adicional Primera de la LOUA se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Aquellos que estén ocupando suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres, zonas verdes o suelo destinado a cualquiera otro uso dotacional público y ello si forman parte, tanto de un sistema general como de un sistema local.

b) Los que estén emplazados en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya que proceder a la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que contengan o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

No obstante lo anterior, a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección, en los catálogos y planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección para ellos, no les será de aplicación

Artículo 2.6.11. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo en los siguientes casos:

a) Obras de conservación y mantenimiento interior y obras exteriores de reforma menor para mantenimiento de fachadas, que serán admisibles en todos los casos.

b) Obras que vayan especialmente dirigidas a eliminar las causas que provocaron su situación de fuera de ordenación, siempre que ésta sea subsanable.

c) Obras parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 10 años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción, no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del artículo anterior.

d) Obras parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de 10 años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso a que se hace referencia en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 2.6.12. Situación de fuera de ordenanza.

Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aunque no sean conformes con las determinaciones del presente Plan, no se

encuentran en ninguno de los supuestos del artículo 6.4.2 y siguientes, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

Especialmente se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los terrenos afectados por alineaciones previstos en este Plan General, algunos de los cuales aparecen recogidos en el Plano de «Alineaciones».

Artículo 2.6.13. Consecuencias de fuera de ordenanza.

Además de las obras previstas en el artículo 6.4.3 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.

La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere este artículo siempre que se mantenga la afección al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

Artículo 2.6.14. Situaciones conforme a la nueva ordenación.

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan General los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones.

Artículo 2.6.15. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas con anterioridad al anterior Plan General de 1998, y que ya contenían incumplimiento de las normas referentes a la edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 2.6.11, si hubiesen transcurridos ya los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos, con valor reducido al 50%, en evitación de especulación, por su inclusión en ilegalidad urbanística, de al menos dos planeamientos generales.

Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando ciertas edificaciones, construcciones e instalaciones resulten compatibles con el nuevo Plan General, en cuyo caso se remiten al supuesto del artículo 2.6.14.

TÍTULO TERCERO

SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Definición y clases.

Son sistemas aquellos suelos de interés general, que permitirán conseguir los objetivos del planeamiento en materia de vialidad, espacios libres, dotaciones y servicios.

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General distingue entre sistemas generales, sistemas locales y dotaciones privadas. La determinación de sistemas generales, locales y dotaciones privadas, se hace en los planos de ordenación, de acuerdo con lo expuesto en el artículo siguiente.

Artículo 3.1.2. Determinación de los sistemas generales, locales y dotaciones privadas.

El Plan General determina en su totalidad los sistemas generales, los sistemas locales y así mismo las dotaciones privadas para el suelo urbano y urbanizable.

Los principales sistemas generales, locales y dotaciones privadas aparecen grafiados en el plano de Ordenación Estructural, a escala 1:2.000 y Ordenación Completa del territorio, a escalas 1:2.000 y 1:1000.

Los restantes sistemas locales en suelo urbano se grafían, junto a los generales, en los planos de Calificación del suelo.

La determinación de los restantes suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en estas Normas Urbanísticas para cada zona o sector.

No obstante, cuando el propio Plan General indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial o Especial, éste deberá mantener esta previsión, sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según la normativa que sea de aplicación.

Artículo 3.1.3. Titularidad de los sistemas.

El suelo destinado a sistemas, tanto generales como locales, correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural, social, asistencial, recreativo, administrativo, abastecimiento, sanitario y los precisos para la instalación de los restantes servicios públicos previstos, incluidos, o adscritos a sectores o SUNC delimitados por el Plan General, o bien, ordenados en suelo urbano no consolidado no incluido en SUNC ni en área de reparto, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Fuengirola. En el supuesto que la Administración pretenda la ejecución de sistemas incluidos en aquellos ámbitos con anterioridad al desarrollo de los mismos, los suelos afectados se obtendrán mediante expropiación, compra, permuta, cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico u ocupación directa. En este último caso, la Administración se incorporará a la comunidad para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie expropiada.

Cuando estos suelos no figuren incluidos en sectores o SUNC, ni en los ámbitos de suelo urbano no consolidado referidos anteriormente, la obtención de los mismos se realizará mediante transferencias de aprovechamiento, expropiación, compra, permuta, cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico u ocupación directa.

Una vez obtenidos aquellos suelos, los destinados a viales, aparcamientos, parques, jardines y zonas deportivas, tendrán obligatoriamente la clasificación de bienes de dominio y uso público, y los restantes de patrimoniales, salvo que el instrumento de planeamiento de desarrollo disponga expresamente lo contrario. La enajenación, uso y aprovechamiento de estos bienes será ejercida por la Administración mediante cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

Además de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los sistemas de nueva creación, serán de titularidad pública.

El uso adscrito a los sistemas generales o locales se determina en todos los casos en este Plan General.

En los de nueva creación, su asignación a un uso concreto y su titularidad se especificará a través de los correspondientes Planes Parciales o Especiales, cuando no haya sido precisado ya en este Plan General.

La ordenación de los sistemas generales o locales en suelo urbano puede hacerse mediante Plan Especial, si se considera necesario, o ejecutarse directamente mediante un proyecto de ejecución de sistemas, si su ordenación está suficientemente detallada. En suelo urbanizable se ordenarán mediante su inclusión en los sectores correspondientes para

su desarrollo en Plan Parcial, o bien por un Plan Especial si se pretenden ejecutar anticipadamente.

Los terrenos afectados por sistemas generales o locales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por cualquiera de los medios que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En tanto no se produzca su obtención estarán sometidos al régimen regulado en la Sección Quinta del Título Segundo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.1.4. Sistemas generales, sistemas locales y dotaciones privadas.

Son sistemas generales aquellos cuya área de influencia se extiende al conjunto del suelo ordenado.

Los sistemas generales se clasifican en las siguientes categorías:

a) Sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección y servicio.
b) Sistema general de dotaciones comunitarias.
c) Sistema general de espacios libres.
d) Sistema general de servicios urbanos.
e) Sistema general de instalaciones portuarias.

Son sistemas locales aquellos que estructuran orgánicamente un sector determinado.

Los sistemas generales se complementan localmente por los siguientes sistemas locales:

a) Sistema viario local.
b) Sistema local de dotaciones colectivas.
c) Sistema local de espacios libres.
d) Sistema local de servicios urbanos.

Son dotaciones privadas, los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso dotacional privado.

Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.

Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada, en las condiciones y procedimientos establecidos en estas Normas, siempre que se destine a alguno de los usos previstos en las mismas.

El Plan General clasifica los sistemas en la siguiente forma:

• Sistema de Comunicaciones:
- Autovías y Carreteras.
- Viales de segundo orden.
- Aparcamientos públicos.
• Sistema de Dotaciones Comunitarias:
- Social.
- Deportivo.
• Sistema de Espacios Libres:
- Parques.
- Paseos.
- Plazas.
- Jardines.
- Áreas de juego.
• Sistema de Reserva Estratégica:
- Complejo I+D.
- Parque Empresarial.
- Parque Comercial Temático.
• Sistema de Instalaciones Portuarias:
- Puerto Deportivo-pesquero
• Sistema de Infraestructuras Urbanas
- Intercambiador de Autobuses
- Línea de ferrocarril.
- Estación de tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Existen además una serie de Sistemas Técnicos varios:
- Gasolineras y estaciones de servicios.
- Líneas de conducción eléctrica y centros de transformación.
- Conducciones de abastecimiento y depósitos.

SECCIÓN SEGUNDA

SISTEMA VIARIO Y TRANSPORTE

Artículo 3.2.1. Definición.

El sistema viario y de transporte, incluye:

a) Las Autovías, carreteras y caminos delimitados en los planos.

b) Las calles, pasajes peatonales y servidumbres de paso que aparecen definidos en los planos de ordenación de los núcleos urbanos

c) Las zonas de aparcamiento público previstas en este Plan General o por los planes que las desarrolle.

Artículo 3.2.2. Sistema viario general.

Tendrán consideración de sistema viario general las carreteras y vías de enlace especificadas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, así como la red general de caminos rurales recogida en el mismo plano.

Las carreteras quedarán sujetas a la Ley y Reglamentos de Carreteras de aplicación en lo que se refiere a sus características.

Tendrán consideración de sistemas locales el resto de las vías definidas en el Plan y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo del planeamiento derivado, los aparcamientos, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes y los callejones.

La red de caminos en suelo no urbanizable se regirá además por lo que se dispone para esta clase de suelo en general y en las zonas correspondientes en particular.

Artículo 3.2.3. Características de las vías y aparcamientos.

Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante, en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios que atraviesa y otros datos relevantes. Este Plan General contiene indicaciones respecto de la distribución y anchura de las franjas ajardinadas, aceras y paseos, y establecen determinadas secciones tipo en función de los usos de cada vía.

Los suelos afectos al sistema viario incluyen los espacios vinculados a las vías (tales como arcenes, áreas de protección o servicio), al margen de las zonas de protección de infraestructuras que se señalan en suelo no urbanizable.

En los cruces entre dos vías de la red viaria, las edificaciones de nueva planta respetarán las áreas de protección que aparecen dibujadas en los planos de ordenación, o los que posteriormente se aprueben en función de las exigencias funcionales de dichas vías.

Los proyectos para espacios de aparcamiento deberán tener en cuenta las posibles utilizaciones alternativas y complementarias de estos espacios en los períodos de escasa afluencia de las actividades a que den soporte. Las dimensiones de cualquier plaza de aparcamiento propuesta deberán respetar las exigencias dimensionales establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En el caso de que se demuestre su necesidad, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de aparcamientos privados en el subsuelo de los espacios destinados al sistema viario. En este caso la naturaleza jurídica de este subsuelo tendrá carácter de bien patrimonial.

SECCIÓN TERCERA

SISTEMA DE DOTACIONES COMUNITARIAS

Artículo 3.3.1. Definición y clasificación.

Forman parte del sistema general de dotaciones comunitarias aquellos terrenos y edificaciones correspondientes que

se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población y que se recogen en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

Tienen consideración de sistemas locales las restantes dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector urbano.

Este Plan General asigna, en la mayoría de los casos, a cada una de las dotaciones comunitarias previstas un uso determinado entre los siguientes:

Docente; sociocultural y recreativo; cívico y administrativo; deportivo; sanitario, asistencial; abastecimiento.

No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación mediante la elaboración de un estudio en el que se justifique la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de la superficie destinada a dotaciones en el conjunto del Plan. Dichos cambios no suponen modificación del mismo. Se procederá de igual modo en los casos en que el Plan no asigne uso concreto a las áreas de dotaciones comunitarias, así como en aquellos suelos destinados a equipamientos públicos en el desarrollo de los Planes Parciales.

Artículo 3.3.2. Condiciones de ordenación y edificación.

La construcción de edificios para albergar dotaciones comunitarias se regirá por las siguientes condiciones:

a) El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.

b) Para ello las dotaciones comunitarias, salvo que se exprese lo contrario, se albergarán en construcciones que respeten las condiciones paramétricas de las zonas circundantes. En caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de Estudios de Detalle.

c) En los Suelos Urbanos No Consolidados, la edificabilidad neta de los equipamientos, se podrá agotar según se especifique en la ficha correspondiente, dejándose libre la ocupación y altura de la edificación.

Las indicaciones que en cuanto a la edificación en los terrenos destinados a las nuevas dotaciones comunitarias tienen carácter ilustrativo y deberán ser desarrolladas por los planes o proyectos específicos.

SECCIÓN CUARTA

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.4.1. Definición.

Se incluyen dentro del sistema de espacios libres los parques urbanos, paseos, plazas, jardines, sendas peatonales y áreas de juego.

El Plan General delimita las áreas reservadas a espacios libres en el suelo urbano y ocasionalmente en el suelo urbanizable.

Los Planes Parciales deberán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de espacios libres, de acuerdo con los requerimientos del artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento, así como los fijados en estas Normas Urbanísticas para cada sector.

A dichos efectos no se computarán los terrenos con pendiente media superior al 20%, salvo en casos excepcionales y en los que se garantice su adecuación al uso a que se destina, mediante proyecto técnico y aval correspondiente a las necesarias obras de acondicionamiento y urbanización.

El conjunto de playas y espacios costeros delimitados en los planos de clasificación y calificación del suelo se incluye asimismo dentro del sistema general de espacios libres. Dicho ámbito contendrá en cualquier caso el suelo de dominio público marítimo-terrestre.

Se incluye en el sistema de espacios libres terrenos de titularidad y uso privado que deben mantenerse ajardinados o con dotaciones comunitarias y donde no se admite ningún tipo de edificación. Provienen por lo general de planes parciales y están casi siempre vinculados a la calificación zonal de conjuntos unitarios, constituyendo los espacios colectivos (jardines, piscinas, pistas deportivas...) de conjuntos de viviendas o apartamentos. Estos terrenos se identifican con la clave EL.

Artículo 3.4.2. Ordenación y proyecto.

Los espacios libres se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Los Planes Especiales de ordenación de las playas y espacios costeros determinarán la posición y características de los servicios necesarios (tales como kioscos, vestuarios, casetas de salvamento), así como la localización de las zonas de aparcamiento y, en su caso, de los viales o paseos de acceso. Las edificaciones serán siempre de una sola planta.

En tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Especial correspondiente, no podrán llevarse a término obras de urbanización o edificación en las playas, espacios costeros, ni terrenos afectados por la servidumbre de protección del litoral, ni siquiera con carácter provisional.

Tampoco podrán efectuarse desmontes o terraplenes, ni alterar las características naturales de los terrenos, ni actuaciones o usos que comprometan el futuro uso y disfrute público.

La zona de servidumbre de protección en los terrenos clasificados como suelo urbano antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, tiene una anchura de veinte metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, no admitiéndose en ella otras construcciones que las que resulten admitidas según lo dispuesto en la sección primera del Capítulo Segundo del Título II de la Ley de Costas, y sin perjuicio de las situaciones transitorias también reguladas por la Ley.

Las zonas afectadas por la Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo establecido en los artículos 48.1 y 48 del R.D. 1112/92 por el que se modifica el Reglamento de la mencionada Ley, así como ajustarse a las determinaciones del Decreto 334/1994, de 4 de octubre por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo-Terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zonas de dominio público o de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.

La ocupación del dominio público marítimo-terrestre sólo se podrá permitir para aquellas actividades e instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, y de acuerdo con las determinaciones del capítulo primero del Título III de la Ley de Costas.

En todos los casos deberá construirse en dicha franja una senda peatonal continua de al menos dos metros de ancho (de uso público general), que evite en lo posible los desniveles y se entregue a la parcela colindante en el nivel natural del terreno, de acuerdo con las previsiones de los planos de calificación del suelo.

En la zona de influencia del litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.

Artículo 3.4.3. Usos admitidos.

Se admiten las edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines con las excep-

ciones contempladas en el artículo anterior, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, ferias, fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas de parque, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.

Se admitirá la construcción de aparcamientos públicos siempre que se justifique la necesidad de los mismos en un sector determinado y la utilidad de la obra en relación a la obtención de superficies llanas que mejoren las posibilidades de uso y disfrute del espacio libre. En estos casos, el tratamiento de la cubierta de los aparcamientos deberá garantizar la disposición de una capa de tierra suficientemente amplia para que sea posible la plantación de árboles y vegetación (como mínimo un árbol cada 60 m^2), así como los drenajes adecuados. El acceso de los vehículos no supondrá una merma en la superficie de estos espacios libres, admitiéndose únicamente en la franja paralela a la calle con una anchura máxima de 5 metros.

Los suelos destinados en los planos de ordenación a otros espacios libres de uso público y que forman parte del sistema de parques y jardines, se ordenarán de acuerdo con su vinculación a las vías de comunicación o a su función ornamental.

En el caso de que se demuestre su necesidad, el Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de aparcamientos privados en el subsuelo de los espacios destinados a espacios libres. En todo caso su proyecto habrá de asegurar un correcto ajardinamiento y arbolado de las superficies ocupadas (al menos un árbol de sombra cada 60 m^2) y los accesos de vehículos no podrán invadir en superficie los espacios libres más allá de una franja de 5 metros paralela a la calle.

SECCIÓN QUINTA

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 3.5.1. Definición.

Integran el sistema de servicios urbanos las dotaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las infraestructuras urbanas y servicios técnicos de carácter público, como estaciones de transporte público de autobuses y línea de ferrocarril, centros productores de energía, gasolineras y estaciones de servicios, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas, así como las construcciones complementarias y anejas a las mismas.

Artículo 3.5.2. Usos.

En muchos casos los propios planos del Plan General establecen los usos específicos de las diferentes áreas vinculadas a este sistema de servicios urbanos, tales como depuradoras, transformadores, estación de transferencias, telecomunicaciones, eliminación de residuos sólidos, captación y abastecimiento de aguas, estaciones y depósitos de combustible. Asimismo esta normativa fija los respectivos entornos de protección.

La ordenación de dichos suelos y las construcciones se adaptarán a los requerimientos funcionales de las instalaciones y a su reglamentación específica, sin superar en ningún caso la edificabilidad de 1 metro cúbico por metro cuadrado de suelo. Los terrenos no ocupados por la edificación adquirirán la consideración de espacios libres y deberán ser convenientemente ajardinados.

En ningún caso se admitirá la instalación de estos servicios en la zona de dominio público marítimo-terrestre y en su zona de protección, de conformidad con lo previsto en la legislación de costas.

SECCIÓN SEXTA

SISTEMA DE INSTALACIONES PORTUARIAS

Artículo 3.6.1. Definición.

Es el constituido por el actual Puerto de Fuengirola, en el que conviven el Puerto Pesquero y el Puerto Deportivo.

Artículo 3.6.2. Régimen y usos.

El régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en la legislación especial de la materia. Además, con carácter subsidiario, se respetará lo dispuesto en la normativa y ordenación contenidas en este Plan General.

Artículo 3.6.3. Condiciones de ordenación y edificación.

Serán las que define el Plan Especial del Puerto de Fuengirola, aprobado definitivamente, con el establecimiento de las condiciones de ordenación del conjunto de sistemas y zonas que en el presente Plan General se consideran genéricamente instalaciones portuarias.

Las edificaciones e instalaciones portuarias sobre el dominio público marítimo-terrestre no adscrito a la Comunidad Autónoma cuya situación jurídica no quede regulada en el citado Plan Especial, se considerarán fuera de ordenación y deberán ser eliminadas.

SECCIÓN SÉPTIMA

SISTEMA DE RESERVA ESTRATÉGICAS

Artículo 3.7.1. Definición.

Es el constituido por los terrenos existentes al Norte de la Autovía de la Costa del Sol en la zona denominada El Higuerón y que se pretende reservar para un uso específico de Sistema General de la población para acoger actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos, y en general actividades de investigación, desarrollo e innovación, así como servicios empresariales cualificados en un entorno adecuado.

Artículo 3.7.2. Régimen y usos.

El régimen de este terreno se prevé amplio y se ajustará a la normativa de este Plan General en sus condiciones generales, para lo cual se establece para su desarrollo, la redacción de un Plan Especial de este área de Reserva Estratégica que estará conforme a la legislación especial de la materia que se determine. Además, con carácter subsidiario, se respetará lo dispuesto en la normativa y ordenación contenidas en este Plan General.

Como se ha dicho anteriormente, comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales, y otros similares, cálculo y proceso de datos y en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

Artículo 3.7.3. Categorías.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, y en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes:

1.1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

1.2. Reproducción de soportes de grabación.

1.3. Desarrollo informáticos.

1.4. Radiodifusión y telecomunicaciones.

1.5. Desarrollo de la transmisión por cable.

1.6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

2. Servicios empresariales cualificados, que incluyen las actividades siguientes:

2.1. Actividades relacionadas con base de datos.

2.2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnología.

2.3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.

2.4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

2.5. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.

2.6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.

3. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes, que incluyen las actividades siguientes:

3.1. Centros de investigación

3.2. Centros de información, documentación y asesoría.

3.3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.

3.4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.

3.5. Actividades artísticas o de gestión cultural.

3.6. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud, y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

4. Equipamiento general, sin definir, del tipo que fuese deficitario el término municipal.

Artículo 3.7.4. Condiciones de ordenación y edificación.

Se deja un criterio libre para la ordenación y la edificación si bien los parámetros máximos serán los siguientes:

- Edificabilidad: 0,20 m^2t/m^2s.
- Ocupación: 20% de la superficie de la parcela.
- Altura: Baja + 2 plantas.
- Uso permitido: Los anteriormente definidos en cada una de las categorías.
- Usos prohibidos: residencial, comercial e industrial.

Excepcionalmente, podría también destinarse esta área de reserva estratégica a equipamiento dotacional del municipio, no definido entre los anteriormente relacionados.

TÍTULO CUARTO

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

SECCIÓN PRIMERA

MEDIDAS GENERALES

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Objeto.

Se regulan en el presente Título las condiciones que, para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos, se establecen tanto en el Plan General como en sus instrumentos de desarrollo, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las Normas Generales de Protección establecidas en las Normas Municipales y las medidas de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establecidas por la legislación sectorial estatal y autonómica vigente, tales como la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero), Reglamento de Residuos (283/1995, de 21 de noviembre), Real decreto Legislativo Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

También se tendrán en cuenta las normas generales de protección del P.O.T. de la Costa del Sol.

Las condicionantes ambientales podrán ser revisadas cuando la seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación a nivel de la Unión Europea, Estatal o Autonómica.

Artículo 4.1.2. Competencia de los controles ambientales en el desarrollo del Plan.

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en el Plan General corresponde al Ayuntamiento de Fuengirola.

Artículo 4.1.3. Planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización.

Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización y sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse se incluirán en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso, económico administrativas, de obras y servicios.

Como norma general, previamente a la aprobación definitiva del Planeamiento de Desarrollo, proyectos de urbanización y posibles proyectos de ejecución (en la zona del Higuerón) y de todos aquellos afectados por la Zona de Servidumbre de Protección del Domino Público Marítimo-Terrestre, una vez contrastada la información aportada por los mismos con la contenida en el Estudio de Impacto Ambiental, en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en el Plan General de Ordenación Urbana, por parte de la Administración Municipal, se dará conocimiento de los mismos a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, para su conocimiento, con carácter previo a su ejecución.

Respecto de lo anterior, se deberá prestar especial atención al desarrollo de las zonas colindantes con los arroyos, sobre los cuales con carácter previo a su ejecución se ha de resolver favorablemente su viabilidad técnica en lo referente a la no obstaculización del cauce, conservación e integración de las actuaciones con la vegetación existente en el área, adecuación paisajística de las instalaciones, etc.

Capítulo Segundo

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 4.1.4. Contenido ambiental en los supuestos de revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

Los supuestos de revisión del Plan General llevarán asociados una evaluación estratégica ambiental, que ponga de manifiesto las repercusiones de las propuestas sobre el medio ambiente y establezca las oportunas medidas correctoras y protectoras bien de aplicación directa, o remitida a otras fases de planeamiento.

La Evaluación Estratégica Ambiental contendrá, con carácter general, las siguientes determinaciones:

a) Descripción del modelo territorial y objetivos principales propuestos por el Plan.

b) Descripción del modo en que se han tenido en cuenta las repercusiones sobre el medio ambiente en la elaboración de la mencionada propuesta.

c) Descripción, en su caso, de las alternativas principales.

d) Descripción de las características del medio ambiente, destacando las zonas más sensibles.

e) Descripción de los efectos significativos, directos e indirectos, de las propuestas del Plan sobre medio ambiente, y en particular sobre:

- La calidad del aire (contaminación por materia y energía).
- La calidad y utilización de los recursos hídricos.
- Los espacios y elementos que deban conservarse tanto por sus valores naturales como históricos, culturales o productivos.
- La disponibilidad y accesibilidad a los servicios, equipamientos y zonas verdes.
- La movilidad a través del correspondiente Estudio de Transporte.
- La ordenación contenida en el planeamiento de los municipios colindantes.
- Las características demográficas y actividades económicas.

f) Descripción de las medidas de atenuación, incluidos los procedimientos que se aplicarán para evaluar las fases posteriores de la planificación.

g) Descripción de la compatibilidad con la legislación sobre medio ambiente.

h) Descripción de las medidas de control y seguimiento de los efectos del Plan sobre medio ambiente.

Artículo 4.1.5. Contenido sobre la documentación para protección del medio ambiente atmosférico.

Al objeto de introducir el cumplimiento de la nueva normativa de protección frente al ruido, en todas las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado, así como en las figuras de planeamiento que desarrollen el Suelo Sectorizado, Urbanizable Ordenado, y los de Régimen Transitorio, se incluirá de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, debiendo requerirse un Estudio Acústico detallado en sus correspondientes Fichas Urbanísticas.

A continuación se facilita un índice orientativo para realizar los Estudios Acústicos:

1. Ensayos a realizar para Estudio Acústico:

- Obtención de los niveles sonoros en periodos de más de 24 horas en continuo. (Según extensión se determinará el número de puntos.)
- Obtención de niveles sonoros en puntos de muestreo de corta duración en la zona de estudio. (Según extensión se determinará el número de puntos.)

2. Datos necesarios para Estudio Acústico:

- Planimetría de la zona de estudio en el estado actual en AutoCad con elevación.
- Planimetría de la Ordenación urbanística en AutoCad con elevación.
- Tipo de edificación (residencial, colegios, hospitales, ...).
- Datos de tráfico de las carreteras cercanas a la zona de estudio distinguiéndolo entre ligeros y pesados y en las distintas franjas horarias (día, tarde y noche).
- Datos de tráfico inducido que genere la actuación urbanística distinguiéndolo entre ligeros y pesados y en las distintas franjas horarias (días, tarde y noche).

3. Normativa aplicable a los Estudios Acústicos:

- Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre la evaluación y gestión del ruido ambiental Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 4.1.6. Obligación de solicitar informe de los promotores a los organismos titulares de infraestructuras que produzcan servidumbres acústicas.

En los sectores que comprendan en sus fichas de características la obligación de exigir informe acústico, y en aquellos solares o terrenos que estén dentro de la zona de servidumbre acústica de cualquiera de las diversas infraestructuras, se exigirá la obligación de solicitar a los promotores de las actuaciones correspondientes, informes a los distintos organismos titulares de las infraestructuras que produzcan las referidas servidumbres acústicas.

SECCIÓN SEGUNDA

MEDIDAS PARTICULARES PARA EL CONTROL URBANÍSTICO-AMBIENTAL

Capítulo Primero

LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 4.2.1. Descripción y ámbito.

Los espacios naturales especialmente protegidos por este Plan se dividen en:

1. Espacios de alto valor paisajístico.
2. Áreas de protección geológica.
3. Áreas de protección arqueológica y paleontológica. Sus límites quedan descritos en el Catálogo de elementos protegidos y reflejados en el plano de Catálogo de espacios naturales y conjuntos de interés.

Para una mayor protección y conservación de los jardines verdes públicos, no se autorizará ningún tipo de construcción, instalación, soporte o anclaje, que sean ajenos a finalidades estéticas, recreativas, o culturales del parque y jardín, alineación o ejemplar botánico aislado en cuestión, especialmente las de contenido publicitario.

Capítulo Segundo

ESPACIOS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO

Artículo 4.2.2. Descripción y ámbito.

Los espacios de alto valor ecológico y paisajístico son los siguientes:

1. Arroyo Pajares.
2. Parque de Carvajal.

Artículo 4.2.3. Normativa de aplicación.

El suelo protegido en esta sección se regula por la vigente legislación medioambiental, y la específica de la Ley de Aguas y de Costas respectivamente.

Artículo 4.2.4. Zonificación.

En el Plano de Catálogo citado en el art. 4.2.1 quedan reflejadas las distintas zonas conforme al nivel de protección considerado.

Capítulo Tercero

ÁREAS DE PROTECCIÓN GEOLÓGICA

Artículo 4.2.5. Descripción y ámbito.

Las áreas de protección geológica se denominan en función de su localización geográfica, y son las siguientes:

1. Riberas del Río Fuengirola.
2. Riberas del Arroyo Pajares.

3. Parque de Carvajal.
4. Parque de las Represas.

Artículo 4.2.6. Usos y transformaciones permitidas.

Las áreas así descritas en el Plan deben ser destinadas preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del suelo no urbanizable de especial protección o suelo urbano para parques y jardines.

La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, teniendo en cuenta los valores por los cuales fueron consideradas como de especial protección. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo positivo del Instituto Geológico y Minero de España o institución de carácter análogo.

En cualquier caso, no se permitirá la transformación en tanto no se haya realizado un estudio exhaustivo del área que permita conocer a fondo sus características geomorfológicas llegándose, si es necesario, a la creación de un parque geológico para preservar sus zonas más significativas.

Artículo 4.2.7. Normas de aplicación.

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los planes especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a cuatro años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

Capítulo Cuarto

ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA

Artículo 4.2.8. Descripción y ámbito.

Las áreas de protección arqueológica y paleontológica, más abreviadamente de protección arqueológica, son las siguientes:

1. Ciudad romana de Suel.
2. Hallazgos de Santa Fe de los Boliches.
3. Finca El Secretario.
4. Castillo de Sohail.
5. Termas romanas de Torreblanca del Sol.

En estas áreas se respetará la regulación contenida en la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, estableciéndose al efecto las siguientes áreas y normas de aplicación. Dentro de ellas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico, que necesiten valoración previa con metodología arqueológica y, en particular, en aquellas obras de rehabilitación de inmuebles presuntamente adosados a los restos de cercos o murallas.

Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía», pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando esté justificado en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Artículo 4.2.9. Calificación en grados.

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su debido descubrimiento, lo previsto en estos criterios para la situación, delimitación y calificación de las áreas de interés no debe considerarse inmutable.

La división en áreas de interés se hace según los siguientes criterios:

1. Zonificación Arqueológica Tipo 1: Engloba yacimientos arqueológicos con protección integral.

2. Zonificación Arqueológica Tipo 2: Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía arqueológica obrante en esta Delegación Provincial de Cultura.

3. Zonificación Arqueológica Tipo 3: Engloba a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos.

Artículo 4.2.10. Normas para la Zonificación Arqueológica Tipo 1.

Engloba yacimientos arqueológicos con protección integral, estando prohibido, por la legislación vigente (Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, y Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía), cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Las únicas actividades que se permiten son la investigación arqueológica y aquellas que tengas como único objetivo la conservación y la puesta en valor del yacimiento. Cualquier actividad a realizar en los yacimientos con protección integral se llevará a cabo por los procedimientos que se establecen en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio de 2003).

Esta categoría de yacimientos comprende:

1. Yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC)

2. Los yacimientos en proceso de incoación de expediente para su declaración como BIC.

3. Los yacimientos sin declaración legal expresa de BIC aunque sí recomendada, como exponentes de gran interés en un periodo histórico o tipología de lugar emblemático.

Artículo 4.2.11. Normas para la Zonificación Arqueológica Tipo 2.

Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en la zona de catalogación, resulta preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeos arqueológicos previos. Este tipo se aplica fundamentalmente en los cascos urbanos delimitados como yacimiento arqueológico y en las áreas delimitadas con evidentes vestigios de yacimiento oculto sitas en el suelo urbanizable o no urbanizable.

Engloba, fundamentalmente, a los yacimientos arqueológicos inventariados en la cartografía arqueológica obrante en esta Delegación Provincial de Cultura. Estos lugares resultan conocidos en la bibliografía científica o detectados a través de materiales o restos estructurales en superficie, que permita determinar la existencia probada de restos arqueológicos.

De forma previa a la obtención de la Licencia de obras, se acometerán los oportunos sondeos, de cuyos resultados, positivos o negativos (según valoración de la Comisión Provincial de Patrimonio a tenor del informe arqueológico derivado y emitido por el técnico arqueólogo responsable de los trabajos), dependerá la concesión o no de la misma por parte de los Servicios Municipales correspondientes.

La redacción y tramitación de los correspondientes proyectos de sondeos, normalmente bajo la fórmula de intervenciones preventivas o puntuales, al igual que la puesta en práctica de los mismos, se llevará a cabo por los procedimientos que se establecen en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio de 2003).

En caso de que los sondeos arrojen resultados positivos con la documentación de restos estructurales arquitectónicos o paquetes sedimentarios arqueológicos asociados a estructuras, y de forma anterior a su consolidación, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de construcción, siempre que el proyecto de obras contemple la debida protección o integración de las estructuras y depósitos descubiertos, siguiendo los criterios y parámetros que dictaminen los servicios técnicos de la Delegación Provincial de Cultura y la Comisión Provincial de Patrimonio.

Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su valor

monumental, científico, didáctico, expositivo o por poseer un carácter de elemento único, éstos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (Integral o Tipo 1).

En caso de sondeo negativo, la parcela quedará libre de trabas en el orden arqueológico, pudiendo el Ayuntamiento conceder la licencia de construcción definitiva, previo dictamen de los Servicios Técnicos de la Delegación Provincial de Cultura.

Artículo 4.2.12. Normas para la Zonificación Arqueológica Tipo 3.

El tipo 3 de las zonificaciones arqueológicas adoptadas engloba a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos, según lo establecido por la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o superficial, la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias o cautelares. En las zonas de este tipo, se efectuará una labor de control arqueológico previo o simultáneo a todo movimiento de terreno, estando prohibido por la legislación vigente que éstos se realicen sin el seguimiento presencial de un técnico arqueólogo.

Si durante las labores de control de movimiento de tierras, el técnico arqueólogo responsable de los trabajos observara estructuras arqueológicas, depósitos arqueológicos, o los suficientes indicios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela o solar pasaría automáticamente a la consideración de zona de sondeos, aplicándose la normativa correspondiente. En el supuesto de que el control arqueológico resulte infructuoso, aportando resultados claramente negativos, el solar o los terrenos afectados quedarán libres de servidumbre o cargas patrimoniales de este tipo.

Estos controles arqueológicos de movimientos de tierras se regulan en el art. 3.c del Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 4.2.13. Hallazgos casuales.

El tratamiento de los hallazgos casuales de carácter arqueológico en los PGOU supone un factor a tener en cuenta. Las posibilidades de aparición en el subsuelo de restos integrantes del Patrimonio Histórico durante un proceso de desarrollo urbanístico plantean una problemática que, aunque abordada por la legislación vigente en materia patrimonial, no tiene todavía un tratamiento pormenorizado en los PGOU. En muchas ocasiones, la autoridad competente en primera instancia, generalmente la Administración Local, no conoce las pautas de actuación que todo hallazgo casual requiere, derivadas tanto del procedimiento como de los plazos, en los que la toma de decisiones debe hacerse en un espacio muy corto de tiempo. Estos condicionantes vienen establecidos en la legislación vigente con el objetivo de evitar la pérdida o destrucción de los restos aparecidos de forma casual. Por tanto, es necesario contemplar en la Normativa Urbanística de un PGOU esta circunstancia.

Para el tratamiento urbanístico del problema es clave definir el concepto de hallazgo casual, según se establece en la legislación del Patrimonio Histórico. La Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español establece en su art. 41.3 que «se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Histórico Español, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier índole».

Esta denominación es asumida por la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Es evidente que un conocimiento escaso o poco detallado del Patrimonio Arqueológico de un término municipal aumentará de manera importante las posibilidades de aparición de hallazgos casuales, con la consiguiente alteración del ritmo de obras de infraestructuras o actuaciones urbanísticas.

No obstante, en ningún caso una carta arqueológica puede proporcionar la garantía absoluta de que no van a aparecer restos arqueológicos en un punto concreto del territorio, de ahí que las cartas sean documentos abiertos y sujetos a modificaciones, según se vaya avanzando en el conocimiento del Patrimonio Arqueológico. Por ello, en todo instrumento de planeamiento se hace necesario contemplar la posibilidad de hallazgos casuales.

En este sentido, la Ley 14/2007 determinó el procedimiento a seguir, atribuyendo a los municipios unas competencias en materia de protección cautelar de los restos arqueológicos. El posterior Decreto 19/1995, de 7 de febrero, de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía establece una serie de condicionantes y detalla de manera más pormenorizada el procedimiento.

El mecanismo de actuación en la aparición de restos inmuebles queda regulado de la siguiente manera:

1. Cualquier ciudadano, empresa, persona física o jurídica que tenga conocimiento de la aparición de restos arqueológicos de manera casual debe notificarlo de forma inmediata a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en cuyo término se haya producido el hallazgo. El Reglamento de Protección y Fomento, establece un plazo de 24 horas para dicha comunicación, sean motivos de obras o por otra causa (arts. 80.a y 81.1). En el segundo caso, el Ayuntamiento dispondrá de cinco días para dar traslado del aviso a la Consejería, esta obligación corresponde de forma específica y solidaria a los descubridores, directores de obras, empresas o promotores.

2. La Consejería de Cultura, en concreto el Director General de Bienes Culturales, o el Alcalde del municipio afectado podrán ordenar la paralización inmediata de los trabajos, por el plazo máximo de un mes. Esta paralización no conlleva indemnización alguna. En caso de que la paralización se efectúe por la autoridad municipal, deberá notificarse a la Delegación Provincial de Cultura en un plazo de cuarenta y ocho horas.

3. En el plazo de paralización, la Consejería de Cultura podrá ordenar las excavaciones de urgencia pertinentes, quedando facultada para poder ampliar el plazo de paralización.

Respecto a los hallazgos arqueológicos casuales de carácter mueble, la legislación vigente establece que son objetos de domino público (art. 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español). No obstante, el descubridor tendrá derecho a un premio en metálico que se establece en el art. 44.3 de dicha Ley y en el art. 79 de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. La base para dichas indemnizaciones se establecerá según el valor del hallazgo en tasación legal.

El Decreto 19/1995, de 7 de febrero, de Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía regula que forma más pormenorizada los hallazgos casuales de carácter mueble:

1. Los descubridores están obligados a comunicar el hallazgo a la Administración competente en un plazo de 24 horas.

2. Los descubridores deben conservar el hallazgo, evitando cualquier tipo de intervención en el mismo. Cuando esto no sea posible, deberán conservarlo en un lugar adecuado.

3. Deberán poner el hallazgo a disposición de la Consejería de Cultura cuando les sea requerido para ello, para su depósito en un museo o centro público.

Capítulo Quinto

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 4.2.14. Clasificación.

A los efectos de regular la protección arquitectónica de ciertas edificaciones de forma coherente con su naturaleza y entorno, se relacionan a continuación:

a) Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen

La iglesia del Carmen, conocida por muchos como la parroquia del parque, ya que está situada en la inmediaciones

del Parque de España, en la Calle María Josefa Larruecea, cerca del Museo de Historia de la Ciudad. Es una construcción reciente, de aproximadamente veinte años. Su interior es amplio y diáfano.

b) Iglesia de Nuestra Sra. del Rosario.

Este edificio religioso, ubicado en la plaza de la Constitución y con la Virgen del Rosario como advocación, presenta una portada barroca formada por dos pilastras y un frontón partido con una hornacina en su parte superior. A uno de los lados de su fachada posee una bella torre campanario de planta cuadrada. Esta Parroquia fue cerrada y de nuevo restaurada el 10.8.1891.

c) Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen y Santa Fe.

Por la década de 1920 ya existía en Los Boliches un pequeño Templo, Capilla que dependía de la única Parroquia que existía en Fuengirola, la Parroquia de Ntra. Sra. del Rosario.

En la pequeña Capilla había varias Imágenes de Santos y, entre todas, destacaba una talla de la Virgen del Carmen a la que iba dirigida toda la devoción de los bolicheros.

El día 1.º de septiembre de 1960, se erige canónicamente como Parroquia la que hasta esta fecha venía siendo la Capilla de Santa Fe de los Boliches.

En 1981 se construyen los salones de la Parroquia, y se acometen obras de remodelación en el Templo.

Artículo 4.2.15. Instrumentos de protección.

Para la protección de estos edificios, se prevén los siguientes instrumentos:

1. Los Catálogos de Edificios Protegidos, que se constituyen como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.

2. La normativa general contenida en este documento y la de carácter particular contenida en las susodichas áreas.

Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, referente a «Normas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y del Transporte en Andalucía», pudiéndose realizar pequeños ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Artículo 4.2.16. Contenido del Catálogo de Edificios protegidos.

Este catálogo incluye los edificios catalogados dentro de los ámbitos definidos en las Áreas de Protección Arquitectónica. Se compone de:

1. Listado de Edificios Catalogados, con expresión de su dirección postal, nivel y grado de protección y número de catálogo. Este listado está incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos.

2. Planos de Catálogo, donde consta la situación, nivel y grado de protección y número de catálogo de cada uno de los edificios en ellos comprendidos.

3. Planos de Análisis de la Edificación, donde se refleja la protección específica para las diferentes zonas de los edificios y de sus elementos catalogados.

4. Fichas de catálogo, donde se especifican las particularidades que la catalogación impone en aquellos casos en que se considera necesario aclarar o matizar la aplicación de la normativa, o se limita el régimen de obras generalmente autorizado para el nivel de protección.

Como documentación complementaria quedan grafiadas en los planos de Catalogaciones Especiales aquellos edificios considerados Monumento Histórico Artístico o incluidos en un conjunto de la misma naturaleza, así como sus entornos.

Capítulo Sexto

CATÁLOGO DE PARQUES Y JARDINES

Artículo 4.2.17. Ámbito y contenido del Catálogo.

El Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés contiene los espacios urbanos ajardinados, estén o no calificados de zona verde en el Plan General, cuya conservación es necesaria por circunstancias de índole histórica, artística o ambiental. El Catálogo se compone de:

1. Listado de elementos catalogados, con expresión de sus límites en el caso de los parques, o de su dirección postal en el de los jardines, así como de su número de catálogo y nivel de catalogación. Está contenido en el Catálogo de Elementos Protegidos.

2. Plano de catalogación, donde se refleja la ubicación, nivel de protección y número de catálogo de cada jardín. Está incluido dentro del Catálogo de Elementos Singulares.

3. Fichas de catálogo, donde se hace inventario de las especies arbóreas o arbustivas protegidas y puede ocasionalmente incorporar fotografías y planos de detalle.

Como documentación complementaria quedan grafiados en los planos de Catalogaciones Especiales, aquellos jardines considerados como Bien de Interés Cultural y sus entornos.

Artículo 4.2.18. Niveles de protección.

Se distinguen dos clases fundamentales, los Parques Históricos y los Jardines de Interés. En nuestro caso, en el municipio de Fuengirola, están los Jardines de Carvajal y los Jardines del Castillo. Estos, a su vez, se clasifican en:

Nivel 1: Se han incluido en este nivel los espacios que, conservan un trazado jardinero representativo de una determinada época o mantienen especies vegetales y otros elementos de singular relevancia cuya pervivencia es necesaria para la correcta lectura de la historia de la ciudad.

Nivel 2: Se catalogan en este nivel aquellos espacios que, aunque hayan perdido en parte su caracterización jardinera formal, son identificables por el cerramiento, restos de trazado o hacen referencia a un entorno determinado o a una época concreta.

Nivel 3: Se incluyen en esta categoría los espacios situados en puntos de especial significación de la ciudad, aunque su trazado no sea especialmente relevante, los que sean necesarios para la conservación de la trama urbana y aquellos cuya existencia represente el mantenimiento de las condiciones ambientales o de calidad de vida de la zona en que están incluidos.

Nivel 4: Se catalogan en este nivel, espacios cuyas características tipológicas y espaciales constituyen o hacen referencia a ámbitos singulares de convivencia en la ciudad tradicional, o que su desaparición suponga una merma en la calidad ambiental.

Artículo 4.2.19. Alcance de la catalogación.

Los parques y jardines catalogados deben ser mantenidos y protegidos de su destrucción por sus propietarios y repoblados con especies vegetales idénticas a las existentes cuando el paso de los años los deterioros, las vallas, cercas y puertas se consideran partes integrantes del jardín, y por tanto protegidas como elementos del mismo. Su nivel de protección será el equivalente al de Histórico-Artístico definido en el anterior capítulo, si bien el régimen de obras podrá ser modificado mediante la tramitación de un Plan Especial, en función de su calidad y necesidades funcionales. Los restantes elementos, tales como paseos y escaleras, pavimentadas o no, estatuas, fuentes e invernaderos, construcciones auxiliares y elementos complementarios quedan también protegidos en las mismas condiciones que las contempladas para vallas y puertas en el párrafo anterior, salvo que se haya desarrollado el catálogo de elementos particulares del parque o jardín, en cuyo caso tendrá preferencia su contenido sobre lo dispuesto en este artículo.

La catalogación de un jardín con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras de los espacios libres de parcela.

SECCIÓN TERCERA

MEDIDAS CORRECTORAS Y REGULACIÓN DE LAS MISMAS

Artículo 4.3.1. Medidas correctoras de efectos sobre la atmósfera.

Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

Los camiones deben cubrir su carga con lonas durante los traslados, para evitar la dispersión de partículas a la atmósfera o utilizar cualquier otro sistema que consiga la finalidad pretendida.

Se deberá controlar la maquinaria y vehículos empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

Con respecto al ruido, se respetarán los niveles de emisión en determinados horarios, limitando los trabajos en período nocturno, especialmente en áreas residenciales. Se empleará maquinaria que cumpla los requisitos establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire y el resto de la normativa aplicable.

En el caso de que el Ayuntamiento no cuente con una ordenanza relativa al control de ruidos y vibraciones, se aplicará el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998.

Se llevará a cabo lo establecido en el art. 21 del Capítulo IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, por lo que por un lado la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en el referido Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica, y por otro, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, en la Normativa Urbanística de Planeamiento se deberán establecer los niveles que se indican en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Artículo 4.3.2. Medidas correctoras de los efectos sobre el sistema hidrológico.

La depuración de las aguas residuales del sector, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas, deberá asimismo adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y las que la desarrollan. Esto es el Real Decreto-Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas y el Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.

En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, se admitirá el uso de fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones lo autoricen los Servicios Técnicos de la Corporación Municipal y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.

En caso de autorización la captación de aguas para uso doméstico deberá llevarse a cabo en zonas donde no exista la posibilidad de ser contaminadas por los efluentes de las fosas sépticas. La red de distribución general de agua para uso doméstico estará siempre a cotas superiores a la fosa séptica y a la red de saneamiento.

Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la normativa vigente.

Si el vertido no se efectuase al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá asumir el correspondiente sistema de depuración y será necesaria la oportuna autorización previa del Órgano de Cuenca correspondiente de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Se establecerá un control tanto de los desechos procedentes de las actividades agroganaderas, como para impedir los vertidos de residuos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.

En suelo no urbanizable, tan sólo y como excepción debidamente justificada, en los casos que no sea posible conectar con la red de saneamiento general, se admitirá el uso de fosa séptica, y siempre tras presentación de un estudio hidrogeológico.

Se prohíbe la construcción de pozos negros. Por otra parte se promoverá la desaparición de los ya existentes, siendo declarados ilegales y estableciéndose la necesidad de acudir a sistemas de depuración cuyo vertido sea autorizado por el Órgano de Cuenca correspondiente.

Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello, sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Las afecciones al Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía, requerirá la previa concesión o autorización administrativa del Organismo Competente, conforme a lo dispuesto en el Ley de Aguas y sus Reglamentos.

Se desaconseja, sin perjuicio de las consideraciones que se pudiesen establecer en la respectiva autorización del organismo de cuenca, la posibilidad del soterramiento de cauces públicos, debiéndose proceder al sometimiento a Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos –se halla recogida en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental– que impliquen alguna de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental.

Artículo 4.3.3. Medidas correctoras relativas a residuos.

En la fase de construcción del Planeamiento, se generarán Residuos Inertes y No Peligrosos, correspondiendo a los Entes Locales, en este caso, al municipio de Fuengirola, las competencias en su gestión, conforme a los términos establecidos en la Ley 10/98 de Residuos, responsabilizándose el productor de los mismos, de la correcta puesta a disposición del municipio en la forma que establezca sus Ordenanzas.

El objetivo principal para una adecuada gestión se basará en separar, en dos grupos (Inertes y No peligrosos) los residuos generados, teniendo en cuenta que una gestión controlada de los inertes que evite su contaminación, permite obtener un valor añadido sobre los mismos, facilitando su recuperación, reciclaje y valorización. Para el caso de los no peligrosos conviene evitar la mezcla entre ellos, estableciendo algunos subgrupos (rechazos, productos caducados, papel, plásticos, chatarra, maderas, etc.) atendiendo a la demanda de la gestión en cuanto a la recuperación o la valorización. Cuando el destino de estos sea la eliminación, esta se hará siempre en instalaciones autorizadas.

De igual modo también se pueden producir residuos peligrosos incluidos en el Real Decreto 952/97, de 20 de junio, por el que se modifica el reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, de Residuos Tóxicos y Peligrosos. En este caso, y a tenor de los previsto en el art. 9 de la Ley 10/98, de Residuos, y art. 10 del Real Decreto 833/88, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/86, de Residuos Tóxicos y Peligrosos, la actividad, productora de estos residuos, deberá contar con la preceptiva autorización de productor de residuos peligrosos e inscripción en el Registro Provincial de esta Delegación.

Corresponde al promotor o a la empresa contratada por él para explotar el citado proyecto, tramitar la correspondiente solicitud de inscripción, junto con la documentación referida en el art. 11 del mencionado Real Decreto 833/88, responsabilizándose de las obligaciones legales que les son de aplicación.

Las actividades susceptibles de generar residuos peligrosos, situadas en suelo urbano o en la zona industrial, deberán por lo tanto obtener la correspondiente inscripción en el Registro Provincial de Actividades productoras de residuos Peligros, conforme a la citada Ley 10/1998 y Reglamentos que la desarrollan.

Se deberán gestionar correctamente los lodos que se generen en los sistemas de depuración de efluentes urbanos e industriales.

Con carácter general, y referida sobre todo, a las obras mayores así como para las diferentes Licencias y Obligaciones establecidas, habrá de contemplarse la obligación de presentar por los promotores un Plan de Gestión de los residuos que se generen, donde se plasme una separación selectiva de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1481/01, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría General de Medio Ambiente, debiendo dárseles el fin legalmente establecido y que igualmente habría de figurar en el correspondiente plan para su aprobación como medida necesaria para su ejecución.

Artículo 4.3.4. Industrias de tratamiento de residuos.

Aquellas industrias cuya actividad contribuya de forma significativa a la reutilización de residuos, dispondrán de los incentivos y medidas de fomento que regule la correspondiente ordenanza fiscal.

Artículo 4.3.5. Medidas correctoras de los efectos sobre la edafología.

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m^2 o a un volumen superior a 5.000 m^3 deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la erosionabilidad de los suelos, debiendo establecerse las medidas correctoras pertinentes en caso de necesidad para poder obtener la autorización. Se ha de recuperar en lo posible la cobertura edáfica superficial.

Por ello, la realización de obras, trabajos y actividades que lleven aparejado movimientos de tierras, han de garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión, utilizándose para ello hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.

Los Proyectos de Urbanización deberán contener expresamente, un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de los mismos.

En los proyectos de obras de infraestructura se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones menor a 2 metros y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, revegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

Artículo 4.3.6. Medidas correctoras de los efectos sobre la geología y geomorfología.

Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Artículo 4.3.7. Medidas correctoras de los efectos sobre la vegetación.

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

En la creación de zonas verdes, se utilizarán especies arbóreas de crecimiento rápido, de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos a través de planes de regeneración. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies autóctonas con adaptaciones a la estructura del paisaje existente.

Como norma general se respetará el mayor numero posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas existentes en la actualidad en las distintas zonas de suelo urbanizable recogidas en el Plan General, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres.

Artículo 4.3.8. Medidas correctoras de los efectos sobre el paisaje.

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.

En las áreas colindantes con vías de comunicación, en el planeamiento de desarrollo de las mismas se deberá contemplar su adecuación paisajística, la cual deberá consistir al menos, en el apantallamiento vegetal en el perímetro coincidente con carreteras y vías de comunicación.

Dicho apantallamiento se realizará mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas, preferentemente de crecimiento rápido y hoja perenne, en número tal que permita disminuir el posible impacto paisajístico de las nuevas construcciones que se lleven a cabo.

Por otra parte se deberá asegurar su adecuado mantenimiento a lo largo de la vida útil de las actuaciones pretendidas. Las especies vegetales a implantar serán autóctonas o bien alóctonas con adaptación al clima propio del ámbito de la actuación. La vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación implantada.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA ACTIVIDADES Y USOS

Artículo 4.4.1. Condiciones específicas para actividades industriales.

Si bien no existen áreas de industrias propiamente dichas en este PGOU, se consideran como tal los talleres, algunas naves y estaciones de servicio (Sistema Técnico), de tal manera que la implantación de estas actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental, niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, normas de desarrollo (Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de la Calidad del Aire y Reglamento de Residuos) y demás normativa sectorial aplicable.

En las zonas que linden con canales de tráfico se ubicarán las empresas con menor actividad productiva, creando así una «fachada» en el área industrial.

Dentro del suelo industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias.

Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal, grasas, aceites, etc. que no pueda ser tratado por el sistema de depuración municipal, ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación.

En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

Artículo 4.4.2. Condiciones relativas al uso hotelero.

La implantación instalaciones hoteleras está incluida dentro del Reglamento de Calificación Ambiental (nueva redacción contemplada en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo), de manera que donde dice «Café-bares y restaurantes», debe decir «Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Restaurantes, cafeterías y bares». Por tanto deberán someterse al citado trámite ambiental.

Artículo 4.4.3. Condiciones relativas al uso comercial.

La implantación de actividades futuras queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como de la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía, y se crea la tasa de tramitación de licencias comerciales (disposición final primera y artículo 23, en el que se hace referencia a la definición de Grandes superficies comerciales, punto 41 del Anexo II de la citada Ley 7/94).

Artículo 4.4.4. Condiciones relativas a sistemas e infraestructuras

Se habrán de garantizar las siguientes condiciones:

a) En relación con las redes de distribución y transporte de energía eléctrica, es preciso tener en cuenta lo estipulado en el Decreto 178/2006, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para instalaciones eléctricas de alta tensión con conductores no aislados. De igual forma se deberá de estar a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución, deberán discurrir de la manera más integrada posible con el paisaje circundante. Las mismas serán preferentemente mediante canalización subterránea.

Según el art. 46 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía, el planeamiento urbanístico deberá garantizar a estas personas la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad, evitando y suprimiendo las barreras y obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. A ello contribuirá el cumplimiento de las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio.

Artículo 4.4.5. Condiciones relativas a las vías pecuarias.

Conforme a la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y al Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998, el documento urbanístico de aprobación provisional habrá de incluir expresamente, acompañándose de su correspondiente expresión gráfica, la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección y bienes de Dominio Público para la red de Vías Pecuarias del término municipal. Se adjuntan a la presente Declaración Previa de Impacto Ambiental las Relaciones de Coordenadas UTM del Proyecto de Deslinde de las siguientes Vías Pecuarias que discurren por el término municipal de Fuengirola:

- Cordel del Cesmo.
- Vereda de Pajares, con sus dos tramos.

Además de lo establecido por la legislación al respecto, las vías pecuarias que se encuentren próximas o incluidas en Zonas Urbanas o Aptas para Urbanizar deberán quedar claramente señalizadas mediante carteles informativos que señalen la existencia de dichas vías pecuarias y la prohibición de su utilización.

En el caso de que fuera necesario durante las obras el uso u ocupación temporal de alguna vía pecuaria para otras actividades ajenas al uso agropecuario se deberá solicitar la

autorización a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

El artículo 13.7 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía competencia exclusiva en materia de vías pecuarias. En base a esa potestad, mediante el Decreto 155/98, de 21 de julio, se aprobó el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en desarrollo de la Ley 3, de Vías Pecuarias, de 23 de marzo de 1995.

Las vías pecuarias que discurren por la Comunidad Autónoma de Andalucía son bienes de dominio público y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, teniendo como prioridad principal el tránsito de ganado y otros usos compatibles y complementarios (arts. 2 y 3 del Decreto 155/98).

Artículo 4.4.6. Descripción detallada de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Fuengirola.

En el transcurso del tiempo, y por carecer de protección han ido ocupándose y convirtiéndose en calles como es el caso del «Cordel del Cesmo», que aún sin estar clasificadas pasamos a describir sus datos:

Identificador para el inventario de Vías Pecuarias: 29054001:

Comienzo: T.M. Mijas
Fin: T.M. Fuengirola
Dirección: N - S
Longitud: 3.500 m
Anchura: 37,50 m

En cuanto a la «Vereda de Pajares», se ha podido llegar a tiempo, en dos tramos clasificándolos como Vereda con 20 m de anchura, y que se describen a continuación:

Tramo 1.

La vereda llega a la confrontación de las calles Camino de la Cantera y Viñas, y toma de frente el camino de Pajares ya de tierra. Continúa por el citado camino cuyo centro es el eje de la vereda, por terrenos de labor de la finca Pajares hasta atravesar la divisoria de los términos de Fuengirola y Mijas justo donde existe una casa antigua por la derecha, penetrando en el de Mijas, por donde continúa siguiendo el camino de Pajares.

Tramo 2.

Esta vereda vuelve al término de Fuengirola procedente del de Mijas, penetrando en él justo al cruzar el arroyo Zaragoza que a su vez es divisoria de ambos términos, en unos 100 m toma dirección Norte, cruza el camino de Corralejos, continuando la vereda ahora dirección noreste rodeando un cerro aislado que lo deja a la derecha, sigue la vereda con el camino de Corralejos como eje durante unos 500 m para conectar con la carretera de Benalmádena–Mijas justo donde se encuentra el mojón de los tres términos según los planos 1:10.000.

La vereda toma como eje el centro de la citada carretera en dirección Oeste que a su vez es divisoria de los términos de Fuengirola, Benalmádena y Mijas, dejando por la derecha el restaurante el Higuerón y seguidamente una gasolinera y por la izquierda plantación de pinos. Sigue la vía pecuaria con la carretera como eje y a unos 200 m cruza por debajo del paso inferior de la autovía E–15, y seguidamente deja por la izquierda una Rotonda penetrando la vía pecuaria en el término municipal de Benalmádena, donde continúa.

Las superficies aproximadas son las siguientes:

Tramo 1: 5.085,24 m².
Tramo 2: 30.028,18 m².
Total: 35.113,42 m².

De esta superficie de suelo se califica en el Plan General, como Suelo No Urbanizable y de Especial Protección, solamente los 17.116 m² que van a través de suelo no destinado a Carreteras, ni bajo el paso inferior de la Autovía, tal como queda indicado en los planos.

Conforme a la legislación actual vigente:

a) Se respetará la anchura legal de las Vías, la cual se determinará con exactitud en el Acto Administrativo de Deslinde, y una vez sea firme el mismo, se efectuarán las correcciones necesarias sobre le trazado actual, en caso de no coincidir con el aprobado definitivamente.

b) En las vías pecuarias no está autorizado el tránsito de vehículos a motor que no sean de carácter agrícola, a excepción de los vehículos propiedad de las fincas colindantes, o los expresamente autorizados. Dicha circulación no se autorizará en el momento del tránsito del ganado u otras circunstancias que revistan interés de carácter ecológico y cultural de la misma, siendo compatible con otros usos complementarios de las vías pecuarias.

c) No está autorizado la instalación de cualquier tipo de obstáculo que impida de forma alguna el tránsito de personas, ganado o vehículos autorizados en el apartado anterior, preservando así el uso público de estas vías pecuarias.

Frente a posibles afecciones de un Planeamiento Urbanístico a una Vía Pecuaria, se recogen en la legislación vigente, las siguientes alternativas de actuación:

a) Modificación de trazado de la vía pecuaria en aquellos casos en que las circunstancias del municipio lo hagan necesario. Para ello se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo IV del Decreto 155/98.

b) La integración de las vías pecuarias en un sistema de espacios libres (redes de espacios libres, parques lineales, zonas deportivas, carriles bici), en cuyo caso, los terrenos mantendrán su calificación como bienes de dominio público.

Artículo 4.4.7. Condiciones relativas al patrimonio histórico-artístico.

Para cualquier actuación que pueda tener alguna repercusión sobre los elementos de interés histórico artístico existentes en el municipio, así como para cualquier otro hallazgo casual que se pudiera producir en los distintos movimientos de tierras que se realicen en el municipio, se estará a lo dispuesto en la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo notificarse cualquier hallazgo inmediatamente a la Delegación de Cultura.

Artículo 4.4.8. Actuaciones sometidas a los procedimientos de prevención ambiental.

En el caso de que como desarrollo del planeamiento propuesto se pretendan realizar actuaciones (vías de comunicación, redes eléctricas, etc.), o actividades encuadradas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estas deberán someterse previamente al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo.

Artículo 4.4.9. Reutilización de aguas residuales.

Con carácter preferente, se utilizarán aguas residuales tratadas y desinfectadas para el riego de zonas verdes, campos de golf y usos agrícolas, siempre que las características técnico-sanitarias de dichas aguas lo permitan.

Para el riego de zonas verdes se podrá utilizar igualmente agua de baja calidad no apta para el consumo humano, pero de calidad aceptable para el uso en zonas verdes.

Artículo 4.4.10. Aprovechamiento de aguas de lluvia.

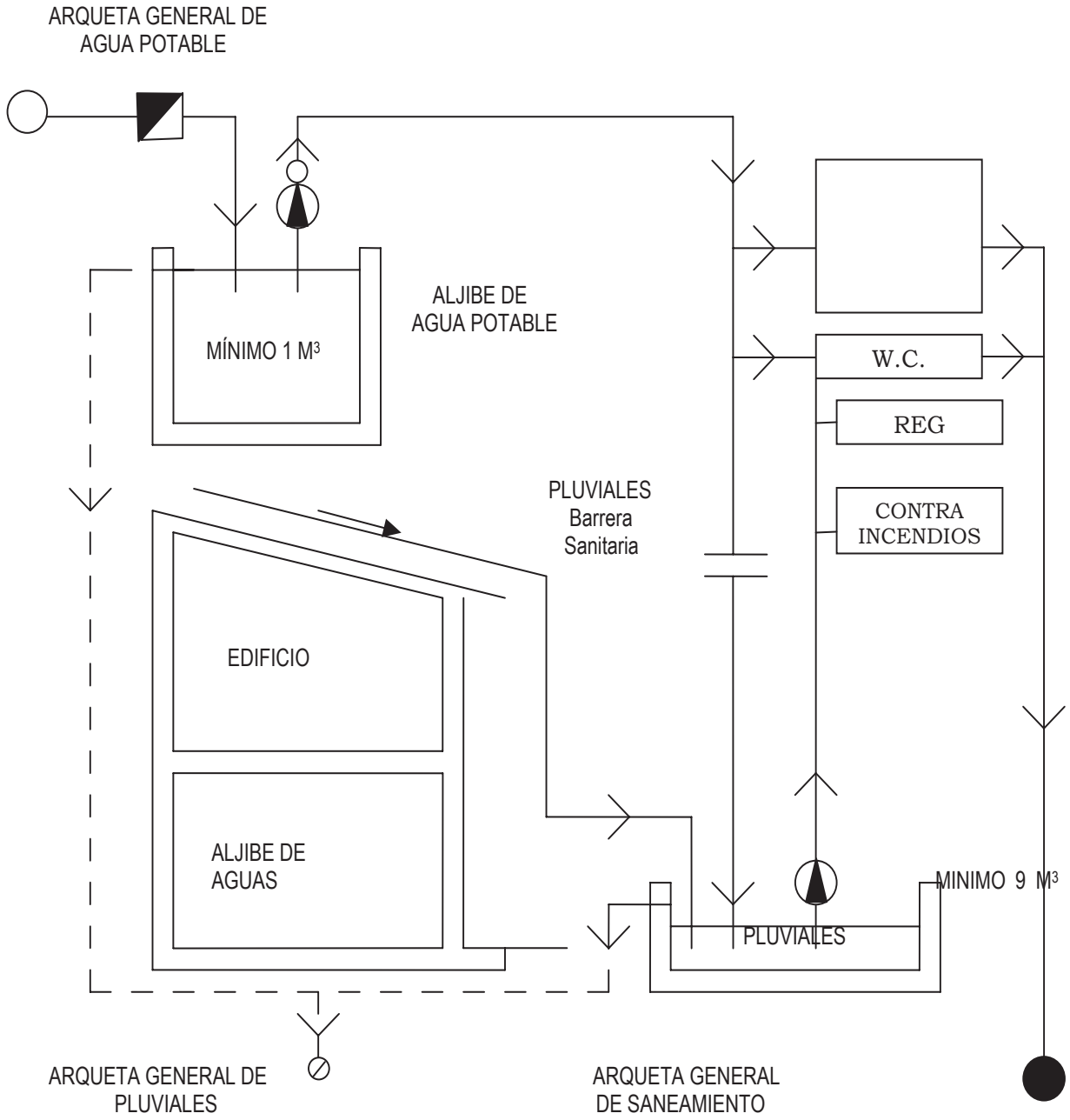
Salvo causa debidamente justificada en el expediente, todo edificio deberá disponer de un sistema de recogida de aguas de lluvia para su uso y aprovechamiento, con sus correspondientes instalaciones de bombeo, filtrado y depuración, con un depósito o aljibe de capacidad útil mayor de los siguientes parámetros:

a) El equivalente al consumo del edificio durante un día, a razón de 200 litros por persona y día.

b) Diecisiete metros cúbicos por cada cien metros cuadrados de cubierta no transitable.

c) Un mínimo absoluto de nueve metros cúbicos.

Este depósito y sus instalaciones serán independientes de los correspondientes de agua potable. El proyectista, instalador y/o el director de la obra de la instalación certificarán las necesarias condiciones sanitarias de la misma para el uso al que se destine el agua (se adjunta esquema indicativo de una posible instalación de aprovechamiento de aguas pluviales).



Artículo 4.4.11. Aprovechamiento de energía solar.

Para el ahorro de energía, será obligatoria la utilización de paneles de energía solar, para el calentamiento de agua sanitaria en todos los edificios.

Se tendrá en cuenta el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Estos paneles según el diseño del Edificio, se pueden colocar en fachada o en las cubiertas de los mismos.

Artículo 4.4.12. Paneles fotovoltaicos.

Se establece el uso de paneles fotovoltaicos en las edificaciones para la iluminación de elementos comunes y encendido permanente de aparcamientos y garajes.

Las edificaciones de todo tipo de uso, llevarán incorporadas las placas necesarias, así como los sistemas de condensadoras necesarias para tal fin.

Se tendrá en cuenta el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

TÍTULO QUINTO

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

SECCIÓN PRIMERA

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Competencia.

El desarrollo de este Plan General le corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por la legislación del suelo y de acuerdo con estas normas urbanísticas y de las competencias de la Junta de Andalucía.

Artículo 5.1.2. Desarrollo del planeamiento general.

Al objeto de complementar la normativa y determinaciones de este Plan General, y de acuerdo con lo regulado por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redactarán los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Cuando no esté prevista la previa aprobación de alguno de los Planes citados en el número uno de este artículo, las determinaciones de este Plan General serán de aplicación directa, siempre que se trate de terrenos situados en suelo urbano que tengan la condición de solar o que no teniendo la condición de solar, se ajusten a lo dispuesto por la Ley 7/2002, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano no consolidado, antes de ultimar la urbanización, cuando se cumplan los requisitos establecidos por la legislación urbanística competente.

Artículo 5.1.3. Clases de Instrumentos de Ordenación Urbanística.

La ordenación urbanística se establece, por los siguientes instrumentos de planeamiento como desarrollo de un PGOU:

- Planeamiento General: Planes Generales de Ordenación Urbanística, Innovación de la ordenación establecida.
- Planes de Desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- Catálogos.
- Instrumentos de Ordenación para calificación de viviendas protegidas.

Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización, contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento.

Artículo 5.1.4. Planes Parciales.

Para el desarrollo de este Plan General en el suelo urbanizable y urbano no consolidado se elaborarán los correspondientes Planes Parciales que lo podrán complementar en sus determinaciones, pero no modificar. No obstante, los Planes Parciales podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter orientativo en el Plan General, respetando la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices del mismo, sin afectar negativamente a la funcionalidad del sector o SUNC o la ordenación de su entorno.

Los Planes Parciales contendrán, de acuerdo con las determinaciones zonales que se contienen en estas Normas:

a) La división, si procede, en SUNC para su ejecución.

b) El ajuste o la precisión de la división en zonas y sistemas, según la delimitación efectuada por este Plan General.

c) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales de parques y jardines urbanos, dotaciones sociales y culturales, escuelas y guarderías, y otros servicios públicos, de acuerdo con los estándares definidos en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y los que, específicamente para cada zona, se establecen en estas normas.

d) La concreción de los espacios destinados a sistemas locales que el Plan General ha incluido o adscrito al sector.

e) Las alineaciones y rasantes de las calles, y demás determinaciones de la red viaria local, en relación a la red viaria general del municipio.

f) Los Planes Parciales que linden con la zona de Autovía o con la zona por donde discurre la vía férrea, llevarán incorporado, de acuerdo con lo establecido en el Título IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, un Estudio Acústico de la Actuación, realizado por entidad colaboradora de la Consejería de Medio Ambiente, en materia de protección ambiental, o en el campo de «Contaminación Atmosférica producida por cualquier forma de materia o energía».

Artículo 5.1.5. Planes Parciales de promoción privada.

Los Planes Parciales de iniciativa privada contendrán, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y otras disposiciones legales vigentes, en concreto lo estipulado en la LOUA, las siguientes condiciones:

a) Obligación del promotor de presentar el proyecto de urbanización en un plazo no superior a los 6 meses a partir de la fecha de aprobación definitiva del Plan. En caso de no actuar en los plazos que fija el Plan General se cambiará el Sistema de Actuación a Cooperación o Expropiación si fuere de interés municipal.

b) Plazos de terminación, y, en su caso, entrega, de cada una de las obras de urbanización ejecutadas según los proyectos de urbanización. El Plan de Etapas no podrá plantear un término superior a cuatro años o en su caso a la vigencia de las dos etapas cuatrienales del Plan General para la realización de la urbanización.

c) Forma de garantizar la ejecución y conservación de las obras de urbanización, con precisión de las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.

d) Formalización, según el sistema de actuación, de la entrega al municipio, gratuitamente y libre de cargas, de los terrenos destinados a sistemas y dotaciones, tanto generales, como locales (viales, jardines, espacios libres, dotaciones, estacionamiento, etc.) y aquellos que constituyen la cesión del 10% del aprovechamiento.

e) Compromiso del promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de venta de terrenos que las licencias de edificación no se podrán obtener hasta que las parcelas tengan la condición legal de solares y se hayan cumplido los requisitos de urbanización y cesión correspondientes.

f) También se incorporará el Estudio Acústico, con las mismas características y en los lugares establecidos en el apartado f) del artículo 5.1.4.

Cuando los Planes Parciales no cumplan estas condiciones, se podrán establecer en el acuerdo de aprobación inicial municipal.

Artículo 5.1.6. Planes Especiales.

Los Planes Especiales se ajustarán a lo estipulado en la LOUA, podrán modificar para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter orientativo en el Plan General, respetando la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices del mismo, sin afectar negativamente a la funcionalidad del sector o SUNC o la ordenación de su entorno.

Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos por la Ley, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento según el tipo de Plan.

Artículo 5.1.7. Estudios de Detalle.

Cuando sea necesario completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan General en áreas de suelo urbano de ámbito reducido se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a los fines establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A los efectos de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, se entenderán como determinaciones fundamentales de las Normas Urbanísticas de este Plan General, aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación y altura máximas de cada zona. En aquellos sectores caracterizados

por una ordenación unitaria, el Estudio de Detalle se referirá al conjunto del sector.

Artículo 5.1.8. Catálogos.

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de estos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurran valores singulares.

La Consejería competente en materia de urbanismo, incluirá en el registro administrativo, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.

Artículo 5.1.9. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado.

d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. De igual modo, se precisará para esta función la elaboración de Estudio de Detalle en las Áreas de transferencias de Aprovechamientos cuando así se requiera en la ficha de los Anexos de estas Normas.

Artículo 5.1.10. Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la LOUA y su desarrollo reglamentario. Según su finalidad, ámbito supramunicipal de aplicación y planeamiento urbanístico vigente, podrán contener:

a) Recomendaciones, que tendrán la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materias de urbanismo.

b) Directrices, con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, quedando en la disposición de los municipios la adopción de las medidas más idóneas para conseguir unos y otros en cada caso.

c) Excepcionalmente, normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbanística.

Según la LOUA, las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, pueden tener las siguientes finalidades:

1. Regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante:

a) Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica, y en todo caso, para la determinación de la clasificación del suelo y sus categorías. Tendrán el carácter de recomendación.

b) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados. Tendrán el carácter de recomendaciones, pudiendo remitirse a las mismas los instrumentos de ordenación urbanística. De forma excepcional y justificadamente podrá tener el carácter de normativa de aplicación directa hasta que los respectivos municipios se doten del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

c) Requisitos de calidad urbanística de la ordenación. Tendrán el carácter de recomendación.

2. Modular las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía. Tendrán el carácter de recomendación.

3. Contener prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento. Podrán tener el carácter de directrices o de recomendaciones.

4. Definir los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas Actuaciones de Interés Público en terrenos el régimen del suelo no urbanizable. Tendrán el carácter de recomendación.

La formulación y aprobación de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, con intervención, en su caso, de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos relacionados con las mismas.

El procedimiento de aprobación y el régimen de publicación y entrada en vigor serán los previstos para las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía. En todos los casos será preceptivo el trámite de información pública por al menos veinte días. Cuando las Normativas Directoras contengan directrices o normas sustantivas de ordenación el acuerdo de formulación se comunicará a los municipios afectados a los que, asimismo, se les dará audiencia durante el periodo de información pública.

Artículo 5.1.11. Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.

a) Concepto.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización, son aquellas que completan la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la LOUA, de forma coherente y compatible con sus determinaciones, y en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

b) Objeto.

b.1) Las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

b.2) Las Ordenanzas Municipales de Urbanización (OMU) podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán

ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

c) Aprobación.

La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde al municipio.

El procedimiento para su aprobación, será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local.

Capítulo Segundo

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SEGÚN RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 5.1.12. Desarrollo del Plan General en suelo urbano.

La ordenación y determinaciones previstas por este Plan General en el suelo urbano consolidado serán de ejecución inmediata y directa.

En el suelo urbano no consolidado, no incluido en SUNC, ni en área de reparto, aquellas también serán de ejecución inmediata y directa, previa realización al Ayuntamiento de las cesiones de superficies lucrativas, no lucrativas y de los excedentes de aprovechamientos previstos en el planeamiento.

En el suelo urbano no consolidado, incluido en SUNC con ordenación urbanística pormenorizada, la ordenación será de inmediata y directa ejecución, sin perjuicio de la previa redacción y aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación necesarios. En el suelo urbano no consolidado, incluido en SUNC sin ordenación urbanística pormenorizada, la ejecución de la ordenación precisa de la redacción y aprobación de Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de detalle y de los proyectos de urbanización e instrumentos de gestión necesarios.

Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalle para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las determinaciones del Plan General y la posible incidencia de las medidas a adoptar, respectivamente para los Planes Especiales y los Estudios de Detalle.

Artículo 5.1.13. Desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable.

En el suelo urbanizable el Plan General se desarrollará necesariamente a través de Planes Parciales, cuyo ámbito se corresponderá con los sectores de planeamiento delimitados, sin perjuicio de la propuesta de SUNC que establezca el propio Plan Parcial.

En el suelo urbanizable ordenado, se deja a criterio municipal la unidad a redactar PPO, si fuere necesario alterar la ordenación previamente establecida, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Los terrenos incluidos en cada sector no podrán urbanizarse en tanto que no se apruebe definitivamente el Plan Parcial y los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del mismo, ni edificarse en tanto no se hayan realizado las obras de urbanización correspondientes y efectuado las cesiones gratuitas que establecen la LOUA, y este Plan General.

Se podrán formular asimismo Planes Especiales, en ausencia de planeamiento para la ordenación de sistemas generales y demás finalidades determinadas en la LOUA.

Artículo 5.1.14. Desarrollo del Plan General en suelo no urbanizable.

Las determinaciones del Plan General en el suelo no urbanizable se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que se dispone para los sistemas generales en el artículo siguiente.

Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales para las finalidades previstas en la LOUA.

Artículo 5.1.15. Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones del Plan General en relación con los sistemas generales, se podrán desarrollar directamente a través de los correspondientes Planes Especiales, que serán formulados por el Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente.

SECCIÓN SEGUNDA

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 5.2.1. Ejecución del Plan General.

La ejecución de este Plan General y los Planes que se aprueben en su desarrollo corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la legislación del suelo.

Artículo 5.2.2. Obtención del suelo destinado a sistemas.

El suelo destinado por este Plan General a sistemas generales podrá ser adquirido por la Administración, tal como se establece en los artículos 3.1.3 y 3.1.4 de las presentes normas, mediante:

a) Cesión, compensada por su equiparación a los correspondientes sistemas locales, cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable e incluido en un sector de planeamiento.

b) Mediante cualquier otro título jurídico, incluido el de expropiación forzosa, que prevean los planes o proyectos que las desarrollen.

Los suelos destinados por este Plan General y por los Planes que lo desarrollen, a sistemas locales de titularidad pública, se obtendrán mediante la cesión gratuita al Ayuntamiento por los propietarios del sector de planeamiento, de los SUNC. No obstante, si razones de interés público o prioridad en la actuación lo aconsejan, también podrán ser adquiridos por cualquier otro título legal, o expropiados. En este caso el Ayuntamiento entrará a formar parte, como propietario del suelo así adquirido, del sector de planeamiento, Suelo Urbano No Consolidado correspondiente.

Artículo 5.2.3. Sistemas de Ejecución.

Los Planes que se redacten en desarrollo de este Plan General deberán optar por alguno de los siguientes sistemas de actuación, previstos en la LOUA:

- Expropiación.
- Cooperación.
- Compensación.

En el sistema de compensación, las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán tan pronto haya sido ejecutado el proyecto de reparcelación de conformidad con lo establecido en el artículo 129 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el sistema de cooperación la transmisión de los terrenos que los propietarios han de ceder obligatoria y gratuitamente se efectuará con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, de acuerdo con los artículos 123 a 128 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En caso de acuerdo, las cesiones gratuitas y obligatorias de terrenos se efectuarán con la aprobación del convenio urbanístico correspondiente.

Artículo 5.2.4. Cesiones para dotaciones comunitarias.

Sobre el suelo destinado a dotaciones comunitarias que, en ejecución de este Plan General, pasen a ser de titularidad pública, la Administración podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento.

Esta concesión no podrá tener en ningún caso una duración superior a la prevista en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 5.2.5. Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC).

Para la ejecución de este Plan General en sectores de planeamiento parcial o especial podrán delimitarse Unidades de Ejecución con los requisitos de los artículos 105 y 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y los artículos 36 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

En suelo urbano no consolidado se delimitarán Unidades de Ejecución que permitan la justa distribución entre los propietarios de las cargas derivadas del planeamiento. Las Unidades tendrán en suelo urbano la extensión mínima que actualmente presentan.

No obstante, la Administración podrá realizar actuaciones aisladas, sin la delimitación de una Unidad, cuando estas actuaciones estén previstas en un Plan o Estudio y no se requiera la distribución de las cargas entre los propietarios del sector.

Este Plan General delimita diversos SUNC al objeto de desarrollar las previsiones contenidas en los documentos gráficos y normativos correspondientes.

El sistema de ejecución escogido y el plazo fijado para proceder a la reparcelación y formalización de las cesiones oportunas es el indicado en la ficha correspondiente. Una vez agotado este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a ejecutarlas de oficio, tal y como establece la LOUA.

Artículo 5.2.6. Proyectos de reparcelación.

Los proyectos de reparcelación habrán de incluir como fincas pertenecientes al Suelo Urbano No Consolidado, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma.

La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso podrá ser posterior a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuadas para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores al Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.2.7. Convenios urbanísticos.

De conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la Administración actuante podrá formalizar convenios urbanísticos de planeamiento y/o gestión con otras administraciones o cualesquiera personas, públicas o privadas.

Los convenios entre administraciones servirán para definir de común acuerdo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestione.

Los convenios suscritos con personas, podrán ser relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento, o servir para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Los convenios urbanísticos de planeamiento sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público de suelo correspondiente.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

La relación de Convenios ya establecidos figura en el artículo 2.3.17 de estas normas.

Artículo 5.2.8. Proyectos Técnicos.

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 5.2.9. Clases de Proyectos.

Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De edificación.
c) Otras actuaciones urbanísticas.
d) De actividades e instalaciones.
e) De modificación del uso.
f) De intervención arqueológica.

Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a esta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 5.2.10. Definición, clases y características generales de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan General para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de Suelos Urbanos No Consolidados.

También tendrán la consideración de Proyecto de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución integral de todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

a) Excavaciones y movimiento de tierras.

b) Trazado.

c) Obras de fábrica. Galerías de servicios.

d) Pavimentación de viario.

e) Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.

f) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

g) Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.

h) Redes de distribución de gas.

i) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.

j) Aparcamientos subterráneos.

k) Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del Suelo Urbanizable o de un polígono de reforma interior en Suelo Urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes Proyectos de Urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

Los Proyectos de Urbanización:

- No podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

- Se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.

- Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 5.2.11. Contenido de los proyectos de urbanización.

El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización queda establecido en el Título 10 de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 5.2.12. Definición y clases de Proyectos de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en estas normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en edificios existentes.

b) Obras de nueva edificación.

c) Obras de demolición.

Artículo 5.2.13. Obras en edificios existentes.

Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas. Asimismo, se entenderá que la envolvente de un edificio está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquéllas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al 50% de la exigida para ellos por la normativa del Plan General.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado.

Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de estas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

e) Obras menores: Se encuadran en tres grupos, atendiendo a sus características:

Obras Tipo A.

Son actuaciones de escasa complejidad y que no presentan afección a terceros. Requieren presentar la documentación que a continuación se relaciona:

- Instancia debidamente cumplimentada, indicando:
  • Nombre del Solicitante (*), Domicilio y D.N.I.
  • Tipo de Obra e importe de la misma
  • Situación de la obra (Calle, nº y planta)
- Copia sellada de la autoliquidación correspondiente.

Relación no exhaustiva de obras incluidas en este grupo:

A.1. Revocos y enlucidos.
A.2. Enlosados y alicatados.
A.3. Sustitución de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
A.4. Pinturas.
A.5. Desatoro de desagües interiores.
A.6. Reparaciones en cubiertas y tejados sin modificar su tipología ni actuar sobre la estructura.
A.7. Instalación de aparatos sanitarios.
A.8. Colocación de zócalos y rejas.
A.9. Cualquier otro tipo de reparación no consignada anteriormente y que no afecte a elementos estructurales del inmueble.

Obras Tipo B.

Son aquellas que necesitan ser definidas mediante documentación gráfica (planos o fotos) o precisan algún tipo de autorización no municipal (acuerdo de comunidad, acuerdo de colindante, etc.). Para tramitar este tipo de licencias debe presentarse la siguiente documentación:

- Instancia debidamente cumplimentada, indicando:
  • Nombre del solicitante (*), domicilio y DNI.
  • Tipo de Obra e importe de la misma.
  • Situación de la obra (calle, núm. y planta).
- Documentación particular de la obra.
- Copia sellada de la autoliquidación correspondiente.

Relación no exhaustiva de las obras incluidas en este grupo y de la documentación particular que se solicita en cada caso:

REF.	TIPO DE OBRA	DOCUMENTACIÓN
B.1	Modificación de fachadas en locales existentes sin afectar a elementos estructurales	Planos de: *Situación *Emplazamiento *Estado actual y *Reformado
B.2	Modificación de distribución interior en locales o viviendas sin cambio de uso en los mismos	Planos de: *Situación *Estado actual y *Reformado
B.3	Vallas y Cercas de cerramiento	Planos de: *Situación *Emplazamiento (indicando linderos del solar, anchos de calles y aceras) *Detalles constructivos del cerramiento
B.4	Apertura de huecos en muros no resistentes	Planos de: *Situación *Estado actual y *Reformado
B.5	Acopios en vía pública	Planos de: *Situación *Emplazamiento (indicando linderos del solar, anchos de calles y aceras)
B.6	Instalación de carteles en fachada	Planos de: *Situación *Emplazamiento *Fotografía o Plano de Estado Actual *Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios (1)
B.7	Trasteros en planta baja menores de 9 m²	*Fotografía o Plano de Estado Actual *Plano de Situación *Emplazamiento (indicando separación a linderos) *Planos de Planta, Alzado y Sección *Justificación urbanística
B.8	Instalación de pequeñas antenas	*Plano de Situación *Fotografía o Plano del lugar donde pretende instalarse la antena Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio
B.9	Instalación de aparatos individuales de aire acondicionado no visibles en fachada	*Plano de Situación *Fotografía o Plano del lugar donde pretende instalarse el aparato. *Acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio (1) *Características técnicas del aparato
B.10	Tala de árboles aislados de especies no protegidas	Plano de Situación Fotografía del árbol y su entorno
B.11	Aljibes con capacidad menor de 2.000 l	Planos de: *Situación *Emplazamiento (indicando separación a linderos) *Detalles constructivos del aljibe *En caso de adosamiento, acuerdo con el colindante
B.12	Cualesquiera otras que por analogía pueda considerarse incluida en las anteriores	

(1) Los acuerdos de comunidad se solicitan en el caso de obras o instalaciones en edificios o en conjuntos de viviendas unifamiliares que la tengan constituida

Obras Tipo C.

Son las que precisan documentación redactada por técnico competente y visado por colegio profesional. Para tramitar este tipo de licencias debe presentarse la siguiente documentación:

- Instancia debidamente cumplimentada, indicando:
  • Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y DNI.
  • Tipo de Obra e importe de la misma.
  • Superficies construidas según usos.
  • Situación de la obra.
  • Datos del Técnico:
  • Nombre, Domicilio, Teléfono, núm. de Colegiado y DNI.
  • Datos del Constructor:
  • Nombre, Domicilio, Teléfono, NIF.
- Copia sellada de la autoliquidación correspondiente.
- Documentación redactada por Técnico competente y visada por Colegio Profesional.
- Documento que acredite la intervención de Técnico en la Dirección de las Obras.

La documentación técnica constará, como mínimo de:

• Memoria, conteniendo:
  Datos identificativos del solicitante.
  Datos identificativos del técnico.
  Situación de las obras.
  Descripción del estado actual.
  Descripción de las obras propuestas y definición constructiva de las mismas.
  Justificación urbanística.
  Cuadro de superficies construidas y útiles.
  Definición detallada de los elementos constructivos que intervienen en las obras.
  Valoración de las obras.
  Justificación de la normativa vigente de obligatorio cumplimiento en función de la obra a realizar. (CTE, Decreto 293/2009, sobre supresión de barreras arquitectónicas, Ordenanza Municipal de Ruidos, Ordenanza Municipal sobre emisión de humos, Ordenanza Municipal de Actividades Molestas, etc.)
• Planos de:
  Situación en cartografía oficial (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI).
  Emplazamiento a escala de reducción máxima 1:200, indicando linderos y anchos de calles y aceras, en el caso de adaptación de locales se referirá

su posición respecto de algún punto significativo del edificio (portal de acceso, esquina, etc.).
Planta(s) de estado actual, acotada(s).
Planta(s) de Distribución, acotada(s).
Planta(s) de Instalaciones.
Alzados.
Secciones.

A escala 1:50, excepcionalmente a 1:100.

Relación no exhaustiva de las obras incluidas en este grupo:

C.1. Acondicionamiento de locales comerciales, industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el local.

C.2. Construcciones de garajes, trasteros mayores de 9 m^2, lavaderos, piscinas, pistas de tenis, etc.

C.3. Apertura de huecos o ensanchamiento de los mismos en muros de carga y con ancho superior a 1,50 ml.

C.4. Reparaciones o modificaciones de cubiertas que afecten a su tipología o a la estructura.

C.5. Reparaciones de vuelos y balcones que afecten a estructura.

C.6. Construcción de pozos y escaleras.

C.7. Reparación de grietas debidas a deficiencias estructurales.

C.8. Apuntalamiento y consolidación de fachadas (salvo actuaciones de urgencia).

C.9. Tala de conjuntos de árboles.

C.10. Instalación de aparatos elevadores.

C.11. Cerramientos de terrazas conforme a lo regulado en el artículo 6.4.5.

C.12. Cualesquiera otras que por analogía pueda considerarse incluida en las anteriores.

Trámites:
- Entrada y Registro General.
- Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.
- Informe Técnico.
- Redacción del documento en la OMU.
- Concesión o denegación de Licencia mediante Decreto.
- Traslado al Interesado

f) Obras exteriores: Son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

g) Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Se consideran obras de reconfiguración, entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta por reorganización de sus faldones, la regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, la supresión de limas y compensación de la supresión de cuerpos añadidos en patios mediante la utilización de espacios existentes bajo cubiertas.

No podrán afectar a un volumen superior al del 10% del total del inmueble o edificio.

Artículo 5.2.14. Documentos específicos de los proyectos de obras en edificios existentes.

Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

a) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

d) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de ruidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

d) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

- Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

- Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.

Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc.), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 5.2.15. Instalación de ascensores en edificios ya terminados y ocupados.

En el caso de instalación de ascensores para minusválidos en edificios ya existentes y ocupados que se coloquen en zonas comunes o patios de ventilación o de luces, y siempre que lo admita la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la Ley de Propiedad Horizontal, se podrán instalar plataformas elevadoras para minusválidos, con una superficie en planta de 1,00 m x 1,00 m, y cuyas paredes del hueco serán de metacrilato al objeto de no cegar luces ni vistas de las viviendas que den a dichos espacios comunes o patios.

Artículo 5.2.16. Obras de nueva edificación.

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de Nueva Planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d) Obras especiales: Son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de que sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:

- Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente

desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

- Obras de recuperación tipológica: Son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento. Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.

Artículo 5.2.17. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:

a) Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.

b) Plano de situación a escala 1:2.000, sobre la cartografía del PGOU, con las UTM reflejadas.

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes:

Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

Se añadirá una separata sobre condiciones de demolición de la edificación a sustituir.

Obra de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Obras de ampliación. Incorporarán los siguientes documentos:

a) Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.

b) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

c) Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

Artículo 5.2.18. Obras de Demolición.

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo, se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:

1. Demoliciones que no afectan a elementos estructurante y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

2. Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

Artículo 5.2.19. Documentación específica de los proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.

b) Croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.

c) Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

d) Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.

e) Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.

f) Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

g) Documentación gráfica que describa la existencia o no de elementos de valor arqueológico-histórico, con propuesta de conservación in situ o de desmonte y traslado.

Artículo 5.2.20. Definición y clases de Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

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

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el art. 6.2.10.

d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

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

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

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

i) Vertederos de residuos o escombros.

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

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

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

2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

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

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Artículo 5.2.21. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

Artículo 5.2.22. Definición y clases de Proyectos de actividades e instalaciones.

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

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

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

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

Artículo 5.2.23. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica especifica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en Los Edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

b) Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.

c) Planos de proyecto.

d) Presupuesto.

Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

Artículo 5.2.24. Definición de Proyectos de modificación de uso.

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del calificado u obligado, según lo definido en estas normas.

En caso de que el nuevo uso no sea considerado como compatible por este PGOU, será necesaria previamente la innovación del planeamiento que lo determinó.

Artículo 5.2.25. Condiciones de los proyectos de modificación de uso.

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso, y sin perjuicio de lo regulado en el Capítulo Uno del Título Quinto de estas normas, se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

- Instancia debidamente cumplimentada indicando:
  - Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y DNI.
  - Tipo de Obra e importe de la misma.
  - Superficies construidas según usos.
  - Situación de la obra.
  - Datos del Técnico:
  - Nombre, Domicilio, Teléfono, núm. de Colegiado y DNI.
  - Datos del Constructor:
  - Nombre, Domicilio, Teléfono, NIF.
- Copia sellada de la autoliquidación correspondiente
- Documentación redactadas por Técnico competente y visada por Colegio Profesional.
- Documentación que acredite la intervención de Técnico en la Dirección de las Obras.

La documentación técnica constará como mínimo de:

Memoria, conteniendo:

- Datos identificativos del solicitante.
- Datos identificativos del técnico.
- Situación de las obras.
- Descripción del estado actual.
- Descripción de las obras propuestas y definición constructiva de las mismas.
- Justificación urbanística.
- Cuadro de superficies construidas y útiles.
- Definición detallada de los elementos constructivos que intervienen en las obras.
- Valoración de las obras.
- Justificación de la normativa vigente de obligatorio cumplimiento en función de la obra a realizar (CTE, Decreto 293/2009, sobre supresión de barreras arquitectónicas, Ordenanza Municipal de Ruidos, Ordenanza Municipal sobre emisión de humos, Ordenanza Municipal de Actividades Molestas, etc.).

Planos de:

- Situación en cartografía oficial (Catastro/Plan General/Plan Parcial/PERI).

- Emplazamiento a escala de reducción máxima 1:200, indicando linderos y anchos de calles y aceras, en el caso de adaptación de locales se referirá su posición respecto de algún punto significativo del edificio (portal de acceso, esquina, etc.).
- Planta(s) de estado actual, acotada(s).
- Planta(s) de Distribución, acotada(s).
- Planta(s) de Instalaciones.
- Alzados.
- Secciones.

A escala 1:50, excepcionalmente a 1:100.

SECCIÓN TERCERA

INFORMACIÓN, SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO

Artículo 5.3.1. Información a los administrados.

De acuerdo con la Ley 2/2008, cualquier administrado tiene derecho a consultar en las oficinas del Ayuntamiento la documentación correspondiente al planeamiento en curso y a ser informado por escrito mediante la solicitud de cédula urbanística, de las circunstancias, régimen y normativa aplicables a una finca o sector del término.

A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en el Ayuntamiento existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por el mismo.

El Ayuntamiento facilitará en la mayor medida de lo posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

Artículo 5.3.2. Cédulas Urbanísticas.

El Ayuntamiento podrá exigir la correspondiente cédula urbanística para otorgar licencias de parcelación, edificación y uso de los predios, conforme al artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Antes de dar inicio a las obras se solicitará el señalamiento de alineaciones que deberá llevarse a cabo sobre el terreno por el técnico municipal.

La edificabilidad total reflejada en la cédula urbanística será la edificabilidad máxima computable a los efectos de justificación del techo y se definirá en la documentación final de obra, en la licencia de primera ocupación y formará parte de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.

Artículo 5.3.3. Seguimiento del Plan General.

El Ayuntamiento mantendrá los servicios de información y estudios necesarios para seguir el desarrollo del Plan General y detectar las posibles desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias o datos nuevos.

La vigilancia de este Plan General atiende:

a) A la defensa del orden urbanístico, aplicando las sanciones que correspondan en casos de infracción, de acuerdo con lo estipulado en la legislación urbanística vigente.

b) A la adecuación y dirección del planeamiento hacia los objetivos perseguidos.

Cuando se den los supuestos previstos en los artículos 1.0.5 y 1.0.7 de estas normas, el Ayuntamiento promoverá la revisión de este Plan General o a su modificación puntual.

Artículo 5.3.4. Memoria anual sobre gestión y ejecución del planeamiento.

Anualmente el Ayuntamiento redactará una Memoria sobre la gestión y ejecución del planeamiento, los estudios a que se refiere este capítulo y las actuaciones a que haya dado lugar la vigilancia del Plan General.

TÍTULO SEXTO

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

LICENCIAS DE OBRAS Y ACTIVIDADES

Artículo 6.1.1. Actos sujetos a Licencia.

Están sujetos a la obtención previa de licencia municipal los actos de construcción, edificación y de uso del suelo que se señalan en el artículo 169 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente.

Los actos que sean promovidos por órganos de otras Administraciones Públicas o entidades de derecho público estarán sujetos también a previa licencia municipal, de conformidad con la Ley 7/2002.

Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarca este Plan General, incluso las zonas marítimo-terrestres, parques, dominios públicos, etc.

En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la legislación del Suelo y a sus Reglamentos, a este Plan General o a los Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

Artículo 6.1.2. Contenido de las Licencias.

Las licencias municipales autorizarán a realizar alguno de los actos señalados en los artículos anteriores de estas Normas Urbanísticas y siempre que se ajusten a lo que establece la legislación urbanística, este Plan General y los planes que se aprueben en desarrollo del mismo.

El Ayuntamiento podrá conceder una determinada licencia con condiciones, que formarán parte del contenido de la misma.

En ningún caso se concederán licencias para obras o edificaciones en terrenos que sean el resultado de un proceso de parcelación ilegal sin antes haber procedido a su legalización.

Artículo 6.1.3. Condiciones de otorgamiento de licencia.

El ejercicio de la facultad de edificación en suelo urbano se regirá por lo que prescribe la normativa vigente.

Para autorizar edificaciones en suelo urbano, las parcelas habrán de reunir los requisitos suficientes para ser consideradas solares, de acuerdo con lo señalado en estas Normas Urbanísticas.

No obstante, podrá otorgarse la licencia en parcelas que aún no tenga la condición de solar, condicionada a la ejecución de las obras de urbanización, y siempre que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización, que habrá de entregarse antes de que finalice la edificación, mediante la constitución de caución en metálico, fondos públicos, aval o hipoteca, depositados en la Corporación Local. Mientras la garantía no sea constituida, la eficacia de la licencia quedará demorada.

Artículo 6.1.4. Tipos de licencia y documentación exigida para cada una de ellas.

1. Licencia de Obras.

A los efectos de la licencia, las obras de construcción se clasificarán en obras mayores y menores.

Serán obras mayores las de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración de volumen de edificaciones, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común, del número de viviendas y locales, o plazas alojativas turísticas; o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios e instala-

ciones de todas clases. En general serán además obras mayores todas aquellas que tengan dicha consideración atendiendo a lo establecido en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Serán obras menores todas aquellas no clasificables como mayores según el número anterior.

Las solicitudes de licencia para obras mayores habrán de incluir los siguientes documentos:

- Instancia debidamente cumplimentada, indicando:
  • Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y DNI.
  • Tipo de Obra e importe de la misma.
  • Superficies construidas según usos.
  • Núm. de viviendas, locales, oficinas, aparcamientos, etc.
  • Situación de la obra.
  • Datos de los técnicos que intervienen en el proyecto y dirección de la obra.
  • Nombre, Domicilio, Teléfono, núm. de Colegiado y DNI.
  • Datos del Constructor:
  • Nombre, Domicilio, Teléfono, NIF.
- Certificado de intervención de aparejador/arquitecto técnico.
- Cuestionario de estadística cumplimentado en modelo oficial.
- Dos ejemplares del Proyecto (1) (2) (3)
- Estudio de Seguridad, en obras que lo requieran.
- Último recibo abonado del I.B.I.
- Copia sellada de la autoliquidación correspondiente.

Trámites:

Entrada en Registro General.
Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.
Informes de los Servicios de Infraestructura.
Informe Técnico.

a) Licencias por Decreto:

Redacción de la Licencia en la OMU.
Concesión de la Licencia mediante Decreto.
Traslado al interesado.

b) Licencias mediante acuerdo de órganos de gobierno:

Traslado del Expediente al órgano de gobierno que proceda.
Redacción del acuerdo en la OMU.
Firma del Sr. Secretario.
Traslado al interesado.

(1) Puede iniciarse la tramitación del expediente con un Proyecto Básico aunque no se otorgará Licencia hasta la presentación del Proyecto de Ejecución.

(2) Los proyectos se ajustarán a las normas de presentación establecidas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

(3) En la documentación técnica para licencia de obras se deberá recoger el plazo establecido para la ejecución de la obra, que empezará a contar desde la firma del acta de Tira de Cuerdas o en su defecto desde que se constate su inicio. De superarse este plazo el promotor podrá ser sancionado con multas a razón del 0,03% del importe del presupuesto de proyecto por día de retraso.

Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán además claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

Las solicitudes de licencia para obras menores se acompañarán de petición suscrita por el promotor, un plano o croquis a escala, suscrito por el responsable técnico, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar, dos fotografías 15 x 20 cm de la fachada del inmueble (en caso de obras de adaptación de fachada) y justificante de haber abonado las tasas.

2. Licencia de desbroce y movimiento de tierras.

La licencia para movimientos de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

a) El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

c) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente; y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

e) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, así como las medidas de protección del paisaje.

f) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

3. Licencia de Parcelación.

La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes. La documentación a presentar juntamente con la solicitud suscrita por el propietario de los terrenos incluirá:

a) Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.

b) Plano topográfico y de información a escala 1:1.000, con detalle de los lindes de las fincas, preexistencias y calificaciones urbanísticas vigentes, sobre cartografía oficial y UTM.

c) Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

d) Copia de la escritura pública de los terrenos.

e) Justificante de haber abonado las tasas.

4. Licencia de Primera Ocupación.

La primera ocupación de un edificio o de un terreno está sujeto a licencia, a efectos de comprobación de su ajuste al Planeamiento vigente.

La licencia de primera ocupación es imprescindible para el suministro municipal de agua potable o para la prestación de cualquier otro servicio municipal. Esta licencia podrá denegarse cuando el edificio no se ajuste a lo que fue aprobado en la licencia de obras. La documentación necesaria comprenderá:

- Certificado Final de Obra Conjunto de Director y Director de la Ejecución Material.
- Planos digitalizados de obra terminada en formato DWG o DXF, incluyendo lo siguiente:
  • Emplazamiento grafiando red viaria y cubierta/plantas de distribución /alzado y sección.
  • Plano con la ubicación de la/s isla/s ecológica/s.
  • Plano con ubicación hidrantes.
  • Plano o fotografías justificando la recogida y canalización de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas.
- Certificado de la instalación de agua caliente sanitaria mediante energía solar.
- Plano de las zonas verdes públicas, con indicación de especies y riego, aprobado por el Servicio Municipal de parques y jardines.
- Informe sanitario de la piscina colectiva.
- Certificado de la Inst. Común de telecomunicaciones, sellado por la Jefatura Provincial correspondiente.
- Boletín y protocolo de la instalación común de telecomunicaciones, sellado por la Jefatura Provincial correspondiente

- Documento que acredite la disponibilidad de suministro eléctrico emitido por Sevillana-Endesa.
- Documento emitido por operador de telefonía fija que acredite la idoneidad para contratar el servicio.
- Separata del aparcamiento para informe por parte de la oficina de medio ambiente.

5. Licencia de Modificación de uso.

La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso, serían objeto de licencia independiente. La documentación a presentar incluirá:

a) Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, con indicaciones suficientes respecto a las vías públicas y fincas de alrededor, orientación, alineaciones y rasantes oficiales, y parámetros urbanísticos que afectan al edificio o terrenos objeto de la licencia.

c) Proyecto o Certificación expedida por el facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado, de forma que no se puedan originar molestias o peligros a las fincas vecinas.

6. Licencia de Demolición.

No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de derribo. La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.

b) Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.

c) Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.

d) Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.

e) Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud.

f) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

g) Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

7. Licencia de Vallado.

El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a previa obtención de licencia municipal.

a) Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, y acabados... que se especifiquen en su caso para cada zona.

b) En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro.

c) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

8. Instalación de grúas.

- Instancia debidamente cumplimentada, indicando:
  - Nombre del Promotor (*), Domicilio, Teléfono y DNI.
  - Datos del técnico que redacta el proyecto y dirigirá la obra.
  - Nombre, Domicilio, Teléfono, núm. de Colegiado y DNI.
  - Datos del Constructor:
  - Nombre, Domicilio, Teléfono, NIF.
- Copia sellada de la autoliquidación correspondiente.
- Documentación redactada por Técnico competente y visada por Colegio Profesional.
- Documentación particular:
  - Certificado emitido por el instalador acreditando el correcto estado de la grúa Póliza de Seguros en la que se indique específicamente que está cubierto cualquier tipo de daños que pueda causar la grúa con su funcionamiento, montaje o estancia en obra.
  - Una vez montada la grúa, deberá aportarse certificado emitido por el instalador acreditando su correcto montaje.

Los trámites para la obtención de licencia en la instalación de grúas son los siguientes:

- Entrada en Registro General.
- Traslado y Registro en la Oficina Municipal de Urbanismo.
- Informe Técnico.
- Redacción del documento en la OMU.
- Concesión o denegación de la Licencia mediante Decreto.
- Traslado al Interesado.

9. Otras Licencias.

Las actividades extractivas, cuando sean permitidas por el planeamiento, constituirán una actividad sujeta a licencia municipal. Se deberá presentar al Ayuntamiento juntamente con la solicitud, una memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, con detalle del volumen de extracción, programa, medios y medidas de protección del paisaje, arbolado y fincas vecinas; certificado de dominio del suelo o título jurídico que autoriza al solicitante; plano topográfico de los terrenos a escala 1:1.000; presupuesto de las obras y condiciones en que habrán de quedar los terrenos una vez finalizada la actividad, con detalle en planta y perfil de la topografía, posible terraplenado y arbolado.

La utilización de terrenos para campamentos de turismo (campings y caravanings) está sujeta a la previa obtención de licencia municipal.

Artículo 6.1.5. Procedimiento para la obtención de licencia.

El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia se ajustará a lo previsto por la legislación general del procedimiento administrativo común y régimen jurídico de las Administraciones públicas, a la normativa de régimen local y a lo establecido en estas Normas urbanísticas.

Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación o presentación de recurso, se entenderá que se renuncia a la licencia y que se procederá a su archivo.

Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje, para lo que el Ayuntamiento podrá arbitrar aquellas medidas que estime oportunas.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de esta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

Artículo 6.1.6. Garantías por posibles afecciones de elementos de infraestructuras, servicios públicos o del paisaje.

1. Una vez que la licencia solicitada fuera informada favorablemente, y como requisito previo a su concesión, el solicitante deberá depositar o presentar aval bancario pro el importe que determinen los Servicios Técnicos Municipales. A tal efecto se dirigirá requerimiento al interesado para que preste dicha garantía en el plazo máximo de un mes, bajo apercibimiento de que si no lo hiciere así se le tendrá por desistido de su solicitud.

2. Dicho importe se fijará por los Técnicos de la Oficina Municipal de Urbanismo, en función de la entidad de la actuación urbanística de que se trate, y de su previsible impacto en los servicios e infraestructuras públicas.

3. La citada garantía estará afecta al pago de la reparación de cualquier daño que pudiera derivarse para los Servicios e Infraestructuras, o cualquier otra incidencia de la que pueda seguirse un riesgo para la seguridad de las personas o de los bienes y derechos municipales; y en todo caso de los gastos que ocasione la ejecución subsidiaria de cualquier requerimiento, orden de ejecución u otra resolución que dicte el Ayuntamiento contra el titular de la Licencia.

4. Que el depósito o fianza regulado en la presente disposición deberá constituirse por todo el tiempo que dure la construcción, obra o instalación y solo podrá procederse a su retirada o devolución, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 6.1.7. Plazo y caducidad de las licencias.

Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas, de acuerdo con Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La caducidad de la licencia se producirá por el transcurso de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado.

La caducidad de la licencia será declarada, de oficio o a instancia de parte, por el organismo competente para conceder las licencias de acuerdo con la Ley 7/2002.

Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.

Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, se podrán conceder por una sola vez y con la duración no superior a la inicialmente acordada, siempre que los actos de la licencia sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación urbanística vigente.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Los plazos para la ejecución de las obras sujetas a licencia, en caso de que las mismas, las ordenanzas de edificación o la reglamentación análoga de las figuras de planeamiento no los determinasen, serán los siguientes:

a) Un año para comenzar las obras.

b) Tres años para acabarlas.

En ambos casos los plazos se contarán desde la fecha de notificación de la licencia al promotor de esta.

Los plazos para la ejecución de las obras menores, serán los siguientes:

a) Un mes para comenzar las obras.

b) Seis meses para su ejecución.

Artículo 6.1.8. Costes de urbanización.

El propietario que urbanice un tramo de vía pública, a la que den fachada o acceso otras propiedades para cumplir las condiciones de servicios mínimos podrá solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas.

El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propiedad basándose en la edificabilidad que corresponde según el Plan a cada una de las fincas aún no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas, y la propuesta de reparto proporcional.

Artículo 6.1.9. Licencias en suelo no urbanizable.

La autorización de usos y construcciones en suelo no urbanizable exigirá, en su caso, la declaración de interés público y la obtención de previa licencia municipal, que se tramitará teniendo presente lo dispuesto en estas normas urbanísticas y en concordancia con lo establecido en la LOUA.

Artículo 6.1.10. Licencias de usos y obras provisionales.

Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se den los siguientes requisitos:

a) Los terrenos deberán estar clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, sin ordenación pormenorizada aprobada, o estar calificado como sistema general incluido en suelo no urbanizable.

b) El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y de restaurar los terrenos y su entorno a su situación original. Esta renuncia a cualquier concepto indemnizatorio deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de la licencia.

En todo caso la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad en base a lo siguiente:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

b) El carácter no permanente y la provisionalidad de los usos y obras previstos se justificará en base a su propio carácter, y no en función de la precariedad de la licencia. Además dicha provisionalidad no podrá suponer en ningún caso la necesidad de modificar la clasificación del suelo.

c) La importancia del uso y coste económico de las obras.

La eficacia de la licencia quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por parte del solicitante por el importe mínimo de los costes de demolición o desmontaje y restauración.

En todos los casos se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SECCIÓN SEGUNDA

ORDENANZAS MUNICIPALES DE MEDIDAS CORRECTORAS Y USOS EN OBRAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo Primero

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 6.2.1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto definir las condiciones generales por las que habrán de regirse las obras de edificación, al objeto de minimizar las molestias y riesgos y daños que se pudiesen ocasionar durante la ejecución de los trabajos de construcción de nueva planta, rehabilitación, reforma, adecuación y demolición de los edificios. Así mismo, regula el control de los usos permitidos en las edificaciones, tanto durante la ejecución de las obras como durante la tramitación de los expedientes de cambios de uso. Estas actuaciones se realizarán sin detrimento de lo dispuesto en la normativa urbanística.

Artículo 6.2.2. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de la presente Ordenanza respecto a las obras serán de aplicación desde el inicio de los trabajos de

edificación hasta la finalización de los mismos y, en el caso de los usos, desde el comienzo de la actividad hasta su cese o su autorización definitiva por parte de la Administración.

Dentro de las obras serán de aplicación, con carácter general, tanto las disposiciones vigentes en materia de seguridad y salud laboral como las de la presente Ordenanza, sin perjuicio de la adopción de las particulares medidas de protección indicadas, en los casos que correspondan, en los estudios o estudios básicos de seguridad y salud.

Las protecciones y medidas indicadas en el artículo anterior se harán extensivas al entorno de las obras y a las áreas de influencia de la maquinaria, vehículos y medios técnicos necesarios para la ejecución de las mismas

Capítulo Segundo

AGENTES INTERVINIENTES

Artículo 6.2.3. Agentes intervinientes.

A los efectos previstos en la presente Ordenanza, se consideran agentes intervinientes en el proceso de construcción, y sujetos a su cumplimiento, el promotor, el constructor, el proyectista, los directores de obra y de su ejecución material, los suministradores de productos y los propietarios y usuarios. El personal al Servicio de la Administración Municipal en ejercicio de labores de inspección queda expresamente facultado para el acceso a las obras y el levantamiento de las actas oportunas.

Capítulo Tercero

ACTUACIONES PREPARATORIAS E INICIO DE LAS OBRAS

Artículo 6.2.4. Condiciones de protección y cubrimiento de fachadas.

Respecto a las condiciones de protección y cubrimiento de fachadas, así como a la utilización de andamios en las fachadas a vía pública, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal que en cada momento esté vigente, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 6.2.5. Colocación de vallas.

Si las condiciones de ejecución de la obra exigen colocación de vallas en la vía pública, deberá presentarse un plano donde se delimitará la zona a vallar y se indicarán las arquetas, tapas de registro y demás elementos de infraestructura pública que puedan quedar afectados, igualmente se indicarán los anchos de aceras y calles existentes y los que quedarán disponibles después de efectuar el vallado.

Artículo 6.2.6. Tala de árboles.

Si para la realización de una obra fuese necesaria la tala de árboles habrá de indicarse en la solicitud de licencia y obtener la autorización expresa, aportando para ello plano indicando el número de árboles afectados, su especie y porte, viniendo el solicitante obligado a presentar un aval para garantizar la reposición del arbolado

Artículo 6.2.7. Trabajos de demolición con corte de vía pública.

Cuando sea preciso efectuar trabajos de demolición y otros, que exijan el corte total o parcial de la vía pública o la supresión de aparcamientos, una vez obtenida la correspondiente licencia, el interesado, deberá dar conocimiento del inicio de los trabajos a la Policía Local con una antelación mínima de 48 horas, al objeto de adoptarlas medidas necesarias para garantizar la seguridad y fluidez del tráfico en la zona.

Artículo 6.2.8. Colocación de grúas.

La colocación de grúas exige la obtención de la correspondiente licencia, que habrá de solicitarse conforme a lo dispuesto en este Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6.2.9. Obtención de licencia previa a los trabajos.

Previamente al inicio de los trabajos habrán de haberse obtenido tanto las correspondientes licencias como las autorizaciones para efectuar los acopios y el vallado del perímetro de la obra en los casos necesarios, debiendo disponer en la obra del original o copia compulsada de estos documentos.

Artículo 6.2.10. Datos de licencia.

En las obras de nueva planta o ampliación se instalará en lugar visible una cartela, de color blanco, de 1,50 m de longitud por 1 de alto, sobre la que se cumplimentarán los datos identificativos en texto de color negro, según el siguiente formato:

Licencia núm. ..... Expedida .....
Fecha comienzo de obra ..... Fecha fin de obra .....
Promotor .....
Lugar de las obras .....
Número de edificios .....
Clase de obra autorizada .....
Número de Plantas sobre rasante .....
Número de Plantas bajo rasante .....
Autor del Proyecto .....
Dirección de Obra .....
Empresa Constructora .....
Información .....

Capítulo Cuarto

MEDIOS FÍSICOS DE PROTECCIÓN DURANTE LAS OBRAS

Artículo 6.2.11. Disposiciones Generales.

En todas las fases de obra habrán de disponerse de los medios necesarios para minimizar las molestias causadas por los trabajos y evitar daños a las personas, a las edificaciones, los bienes y las infraestructuras existentes.

Artículo 6.2.12. Actuaciones inminentes para garantizar la seguridad.

Cuando en concurrencia con la ejecución de una obra se produzcan algunos de los daños indicados en el artículo anterior y sea necesaria una actuación inminente, podrá requerirse a los agentes intervinientes en la misma la adopción de las medidas necesarias para garantizar las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad u ornato público; pudiendo llegarse en caso de riesgo grave, o desatención a las órdenes municipales, a suspenderse cautelarmente la ejecución de dicha obra hasta la total reparación de los daños.

Artículo 6.2.13. Medios de protección en obras de duración más de tres meses.

En las obras cuya duración sea mayor de tres meses, o el importe su presupuesto de ejecución material supere los 120.000 €, o figure como condicionante en la licencia de obras, las vallas indicadas en el Título III se realizarán con paños ciegos de chapas galvanizadas, fijadas en postes metálicos anclados al suelo. En los demás casos también podrá realizarse un vallado diáfano con paños de mallas galvanizadas electrosoldada, colocadas sobre postes metálicos, que irán fijados en durmientes de hormigón prefabricado. Su altura será como mínimo de 1,80 metros, y en casco urbano las vallas diáfanas irán dotadas de una malla que impida la salida del polvo, debiendo ofrecer el conjunto adecuadas condiciones de estabilidad. Todos los materiales y sistemas de montaje de vallado deberán estar homologados. Se prohíbe el acopio de materiales fuera del vallado.

Artículo 6.2.14. Colocación de marquesinas y redes.

La caída de materiales desde las plantas altas a espacios públicos o fincas colindantes se impedirá mediante marquesi-

nas, redes u otros elementos homologados para tal fin por las vigentes disposiciones en materia de seguridad y salud laboral. En las fases de obra en las que pueda producirse polvo se dispondrán mallas para evitar su salida en todas las plantas, estas mallas estarán convenientemente fijadas, debiendo ofrecer el conjunto adecuadas condiciones de estabilidad y, en los casos indicados en la Licencia de obra deberán reproducir los alzados del edificio.

Artículo 6.2.15. Colocación de paso provisional en acera.

En caso de ocupación total de la acera, en correspondencia con el vallado de obra, se constituirá sobre la calzada un paso provisional, de 1,20 m de ancho, protegido de la circulación rodada y dotado de señalización, tanto diurna como nocturna, conforme a las vigentes disposiciones en materia de seguridad vial. Igual medida se adoptará en los casos de ocupación parcial que dejen un paso libre inferior de 1,20 metros.

Artículo 6.2.16. Colocación de carteles de aviso.

Si la anchura de la calle no permitiese la ejecución del paso provisional antes señalado, se colocarán carteles de aviso y se indicarán, tanto mediante señales verticales, como sobre calzada los correspondientes pasos.

Artículo 6.2.17. Colocación de señales de circulación preceptivas.

Cuando se autorice la ocupación de la calzada se procederá a la colación de las señales de circulación preceptivas y, en los casos necesarios, a la regulación de la circulación mediante semáforos, todo ello con cargo al interesado.

Artículo 6.2.18. Señalización de tapas de registro y arquetas.

Todas las tapas de registro, arquetas y demás elementos de la infraestructura pública que puedan quedar dentro del perímetro de la obra deben estar convenientemente señalizadas y libres de obstáculos, de manera que sean accesibles para el personal de cada uno de los servicios públicos afectados, quedando obligados los ocupantes a poner en conocimiento de los responsables de dichos servicios las anomalías que se detecten y a colaborar en su reparación

Artículo 6.2.19. Condiciones de carga y peso de vehículos de suministro.

Los vehículos de suministro a las obras y las maquinarias afectas a las mismas habrán de cumplir con las condiciones de carga y peso máximo autorizado de los viales por donde transitan, corriendo a cargo de los intervinientes la reparación de los daños ocasionados en las infraestructuras públicas.

Artículo 6.2.20. Colocación de contenedores de escombros.

En aquellas obras que, sin estar valladas, precisen ocupar la vía pública con acopios o escombros, estos deberán depositarse en contenedores debidamente señalizados, siendo responsable el constructor de mantener el buen estado de limpieza exigido en la Ordenanza Municipal de Limpieza.

Artículo 6.2.21. Altura de los escombros en contenedores.

Los materiales depositados en los contenedores, antes indicados, no podrán sobresalir de la altura del recipiente, y en casco urbano, fuera del horario de trabajo, deberán estar tapados con mallas o toldos.

Artículo 6.2.22. Medidas de protección en obras por encima de las plantas bajas y no tengan Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Además de lo indicado anteriormente, para las obras que se desarrollen por encima de las plantas bajas de los edificios y que por sus características no precisen estudio o estudio básico de Seguridad y Salud Laboral, se disponen con carácter general las siguientes medidas de protección:

1.º La vía pública y las entradas a los edificios y locales se protegerán mediante marquesinas de caída de objeto procedentes de los niveles superiores.

2.º El vertido de escombros desde los pisos altos se realizará mediante conductos tubulares de los conocidos como trompas de elefante.

3.º Si fuese precisa la instalación de andamios, estos deberán reunir las adecuadas condiciones de estabilidad, resistencia, fijación y correcto montaje; la anchura mínima de las pasarelas será de 60 cm, y estarán dotados de rodapié de 20 cm de altura, con barras intermedias a 45 cm y pasamanos a 90 cm.

4.º El personal que efectúe los trabajos dispondrá de los medios de protección necesarios y equipos de protección individual «EPIS» (cascos, guantes, cinturones de seguridad anclados a puntos firmes, botas, etc.).

Capítulo Quinto

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER TEMPORAL

Artículo 6.2.23. Horario de trabajo.

El horario de trabajo a los efectos previstos en la presente Ordenanza será de 7,00 hasta las 20,00 horas en días laborables, debiendo justificarse motivadamente los trabajos fuera de este horario, siendo necesario en cualquier caso autorización expresa.

Artículo 6.2.24. Plazos de prohibición de obras en determinadas calles de Fuengirola.

Desde el 15 de julio al 30 de agosto, en el Paseo Marítimo, Avenida Condes de San Isidro, Avenida Ramón y Cajal, Avenida de Los Boliches, Avenida de Jesús Santos Rein, Avenida de Juan Gómez Juanito, Calle Camilo José Cela, Camino de Coín, Avenida de Mijas, Avenida de Clemente Díaz, núcleo tradicional de Fuengirola y núcleo tradicional de Los Boliches, no se iniciarán obras de nueva planta ni de reforma o acondicionamiento que obliguen a ocupar la vía pública.

Durante la Semana Santa queda prohibida la ocupación de la vía pública con obras y acopios en el recorrido oficial de las procesiones.

Los plazos autorizados para el inicio y la ejecución de las obras corresponden a los indicados en la licencia, o en las prórrogas concedidas, contabilizándose desde su notificación.

Capítulo Sexto

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Artículo 6.2.25. Usos prohibidos.

Durante el período de realización de las obras y hasta la concesión de las licencias de primera ocupación o licencia de apertura no se autorizan otras actividades que las de la propia construcción, admitiéndose como usos complementarios de carácter temporal, las oficinas de obra, los comedores, cocinas y alojamientos colectivos para el personal afecto a los trabajos en las condiciones establecidas en el estudio o estudio básico de Seguridad y Salud. En las obras sin licencia no se permite ningún tipo de actividad.

Artículo 6.2.26. Prohibición de uso de vivienda.

En las edificaciones residenciales terminadas se prohíbe el uso de vivienda hasta la concesión de la licencia de primera ocupación. Igual prohibición se establece en los casos de tramitación de cambios de uso hasta la concesión de la misma.

Artículo 6.2.27. Requisitos para establecimiento de usos en edificaciones en varias fases.

Para el establecimiento de usos en edificaciones realizadas en varias fases se requerirá certificado emitido por el técnico-director de las obras, en el que se indique la inexistencia de riesgos ocasionados por las obras en ejecución, con indicación de las medidas de protección que, en su caso, procedan.

Capítulo Séptimo

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 6.2.28. Tipos de infracciones.

Las infracciones a lo dispuesto en la presente Ordenanza se tipificarán como leves cuando las vulneraciones afecten a la identificación o señalización de las obras, causen molestias, sobrepasen en no más de quince minutos del horario establecido o causen daños cuya reparación sea inferior a 600 euros.

Las infracciones se considerarán graves cuando las vulneraciones afecten a la fluidez del tráfico peatonal o rodado, sobrepasen entre quince y cuarenta y cinco minutos el horario de trabajo establecido, causen daños cuya reparación esté comprendida entre 600 y 3.000 euros, se impida o dificulte el acceso a la obra al personal al Servicio de la Administración Municipal, en ejercicio de labores de inspección, se sobrepase el plazo autorizado para las obras, o cuando se dé concurrencia o reiteración de infracciones leves.

Se tipificarán como muy graves aquellas infracciones que afecten a la seguridad, infrinjan lo dispuesto en materia de usos, sobrepasen en más de cuarenta y cinco minutos el horario de trabajo establecido, causen daños cuya reparación sea mayor de 3.000 euros o cuando se dé concurrencia o reiteración de infracciones graves.

Las infracciones leves se sancionarán con multas de importe comprendido entre 60 y 150 euros. En las infracciones graves se aplicaran multas de importe comprendido entre 151 y 300 euros; salvo en lo concerniente a los excesos sobre el plazo de realización, que se sancionará con multas de importe comprendido entre 151 y 300 € por cada periodo de 15 días, o fracción, de exceso sobre lo autorizado.

Las infracciones en materia de uso residencial se sancionarán con multa de 300 euros por unidad de vivienda y mes o fracción, en edificación plurifamiliar; 600 euros por vivienda y mes, o fracción, en viviendas adosadas y 900 euros por vivienda y mes, o fracción, en viviendas aisladas. En el resto de los usos se impondrán sanciones de entre 3 y 6 euros por metro cuadrado y mes o fracción.

El resto de las infracciones muy graves se sancionarán con multas con importes entre 301 y 600 euros.

Las sanciones antes indicadas no serán deducibles de los importes de la reparación de los daños y de la adopción de las medidas correctoras, cuyos cargos se trasladarán al obligado.

Artículo 6.2.29. Consecuencia de incumplimiento de estas Ordenanzas.

En caso de infracción de las presentes ordenanzas, podrá decretarse la paralización total o parcial de las obras a las que se concedió licencia, con independencia de la adopción de las acciones que correspondan en aplicación de la normativa urbanística.

Los incumplimientos detectados en materia de seguridad y salud laboral serán puestos en conocimiento de la Inspección de Trabajo.

Las anteriores sanciones serán impuestas previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, conforme a lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo 30/92, de 26 de noviembre.

SECCIÓN TERCERA

DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Capítulo Primero

DEBERES DE USO

Artículo 6.3.1. Destino de los terrenos y construcciones.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

Artículo 6.3.2. Determinación del uso de los terrenos y construcciones.

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación General correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 6.3.3. El régimen de los usos.

El régimen de los usos vendrá determinado:

a) En el suelo urbano, por las normas zonales, actuaciones aisladas, SUNC y PERI.

b) En suelo urbano ordenado, por la ordenación existente.

c) En suelo urbanizable sectorizado, por los Planes Parciales.

d) En suelo no urbanizable, por las presentes Normas, salvo que existiese planeamiento especial con regulación al respecto.

En cualquier caso, el régimen de los usos quedará a lo estipulado por la legislación directamente aplicable a cada tipo de suelo; y en su defecto, por las disposiciones generales sobre los usos contenidos en las presentes normas.

Capítulo Segundo

DEBERES DE CONSERVACIÓN

Artículo 6.3.4. El deber de conservación.

Los propietarios de Edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Para la conservación y rehabilitación de los elementos sometidos a algún régimen de protección se estará a lo dispuesto en el Título Segundo y en la legislación aplicable.

Artículo 6.3.5. Contenido del deber de conservación.

Se consideran contenidas en el deber de conservación:

a) Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, regulada en el art. 5.3.2, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirientes de los terrenos.

El mantenimiento y conservación de los espacios privados interpuestos corresponderá a los propietarios de las parcelas colindantes a las que queden vinculadas.

Artículo 6.3.6. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

En urbanizaciones cuyo mantenimiento y conservación corresponda a los propietarios, estos serán responsables del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento, así como de las calzadas,

aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

En construcciones:

a) Condiciones de seguridad: Las Edificaciones deberán mantenerse, en sus cerramientos y cubiertas estancas, al paso del agua, contar con la protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse, asimismo, los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas. Conservarán en buen estado de funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Las condiciones señaladas en el apartado a) del número precedente, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

En solares:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla.

b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos, desniveles, así como todo tipo de elementos que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

También la limpieza se procurará en evitación de incendios.

No podrá ejercerse en los solares ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, en tanto no se otorgue la licencia correspondiente.

Artículo 6.3.7. Destino provisional de solares.

En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

a) De descanso y estancia de personas.

b) De recreo para la infancia.

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en los apartados anteriores. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

La dedicación de un solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN CUARTA

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Capítulo Primero

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y NUEVAS ALINEACIONES

Artículo 6.4.1. Edificios fuera de ordenación y nuevas alineaciones.

Los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, así como las nuevas alineaciones, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación, procediendo la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Artículo 6.4.2. Clases de situaciones de fuera de ordenación.

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

a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

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

Artículo 6.4.3. Régimen de obras y de usos en los edificios en situación de fuera de ordenación.

En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la Ley, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento, siempre que la disconformidad resulte de determinaciones vinculantes contenidas en las correspondientes fichas de instrucciones. En otro caso, se admitirán las obras en los edificios reguladas en estas Normas, excepto las de reestructuración parcial y general, pero condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa al incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

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

d) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

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

En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

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

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

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

Capítulo Segundo

EDIFICACIONES INADECUADAS

Artículo 6.4.4. Edificaciones inadecuadas.

Los edificios existentes en los que un uso disconforme con el planeamiento urbanístico alcance una superficie edificada superior al 50% de la superficie total edificada del mismo, podrán dar lugar a la declaración de edificación inadecuada.

Para entender que existe disconformidad, la discrepancia deberá producirse tanto con el uso cualificado como con aquellos que puedan implantarse a través del régimen de compatibilidad de usos establecido en la regulación de la normativa aplicable.

La declaración de edificación inadecuada llevará consigo los efectos establecidos en la Ley 7/2002.

Artículo 6.4.5. Cerramientos de terrazas.

Se respetarán los cierres de terrazas ya realizados en edificios existentes.

Para la realización de nuevos cerramientos, se deberá presentar Proyecto Técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente al Excmo. Ayuntamiento, para obtener Licencia de Obras.

La aprobación del Proyecto Técnico procederá cuando al cerramiento sea homogéneo con los que ya existan en la edificación, o de no existir, sean transparentes, sin perfilería, con escaso impacto visual.

TÍTULO SÉPTIMO

REGLAMENTACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Objeto.

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

Artículo 7.1.2. Definición del uso global y del uso pormenorizado.

Definición de usos.

En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones de zona, área o ámbito los tipifican con arreglo a los criterios siguientes para la clasificación de usos según su régimen, art. 7.2.4:

1. Uso global.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación.

Puede haber más de un uso global en un sector, en la proporción que fije en sus fichas el PGOU.

2. Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a las parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como por la zonificación de los planes de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.

Artículo 7.1.3. Asignación de usos a los terrenos del PGOU.

El Plan General asigna en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, la calificación o uso pormenorizado a cada parcela o manzana concreta.

El Plan General asigna, en las áreas de suelo urbano no consolidado remitido a algún tipo de planeamiento y sectores de suelo urbanizable sectorizado un uso global.

Se establece igualmente la correspondencia entre uso característico definido en el artículo 17 de la LOUA y uso global. A tal efecto en aquellos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, cuyo uso global, según las correspondientes fichas del PGOU, sea el de «equipamiento comunitario» deberán cumplir a efectos de reservas para dotaciones, respectivamente, los estándares mínimos previstos para el uso característico terciario y turístico en el artículo 17.1.2, apartados b) y c), de la LOUA.

Los planeamientos de desarrollo en estos ámbitos, pormenorizarán los usos o calificaciones de las distintas parcelas o manzanas de la zonificación, teniendo en cuenta:

- La compatibilidad respecto a los usos globales.
- La proporción máxima del 15% de dichos usos compatibles.
- Las ordenanzas de aplicación, impuestas en la ficha reguladora.

A tales efectos se considera admisible la siguiente compatibilidad de usos pormenorizados respecto a los usos globales, en los casos en que no se exprese la misma por el Plan, en las fichas reguladoras.

- El uso residencial es compatible con todos los usos globales menos con el industrial, salvo expresión de lo contrario en la ficha reguladora.
- El uso comercial es compatible con todos los usos globales.
- El uso industrial no es compatible con ningún otro uso, salvo industrias artesanas.
- Los usos de equipamiento y de zonas libres, se consideran a estos efectos usos complementarios del uso global impuesto en la ficha.

Los coeficientes de homogeneización en las áreas de reparto serán siempre los establecidos en el PGOU, con independencia de los usos compatibles.

Nota: Cuadro con usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del término municipal.

Aclaraciones a la forma en que se han considerado:

ZONA NÚM.	TIPO DE SUELO	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m^2t/m^2s)	DENSIDAD GLOBAL (vda/Ha)
Zona 1	Suelo urbano consolidado	Residencial	2,17	200
	El cálculo se realiza promediando la zona con un muestreo de las ordenanzas			
Zona 2	Suelo urbano consolidado	Residencial	1,50	120
	Se ha considerado el índice de edificabilidad de la ordenanza del PGOU			
Zona 3	Suelo urbano consolidado	Residencial	0,25	30
	Se ha considerado el índice de edificabilidad de la ordenanza del PGOU			
Zona 4	Suelo urbano consolidado	Industrial	1,20	---
	Se ha considerado el índice de edificabilidad de la ordenanza del PGOU			
Zona 5	Esta zona se refiere a aquellas que tienen fichas específicas o instrumentos de planeamiento de desarrollo a cuyas determinaciones se remite el plano 2.I			

Artículo 7.1.4. Aplicación.

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, a las áreas de planeamiento incorporado y de desarrollo del Plan General pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Junta de Andalucía.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se hagan obras que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en particular las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, que deberán ser verificadas por los organismos competentes en el momento oportuno.

Artículo 7.1.5. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.1.6. Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí, mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea, como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Las clases de uso de oficinas y de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

SECCIÓN SEGUNDA

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Capítulo Primero

SISTEMA DE CLASIFICACIONES

Artículo 7.2.1. Regulación de usos.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se determinan para el suelo Urbano los usos pormenorizados y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas; sin perjuicio de las disposiciones que con carácter general establecen la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan ni de las regulaciones particulares realizadas mediante ordenanzas específicas. Los aprovechamientos en el subsuelo de los espacios públicos serán admisibles sin modificación de su calificación en superficie, dicho aprovechamiento se materializará mediante concesión administrativa o procedimiento legal adecuado, manteniéndose el carácter público. En las fichas de los sectores de suelo Urbanizable se asignan los usos globales correspondientes a cada uno de ellos.

Artículo 7.2.2. Clasificación.

Salvo clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, con carácter general se clasifican en función de su:

a) Naturaleza.
b) Régimen de interrelación.
c) Consideración en el cálculo del aprovechamiento medio.
d) Grado de pormenorización.
e) Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

Artículo 7.2.3. Clasificación de los usos según su naturaleza.

Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

- Residencial.
- Alojamiento Colectivo.
- Hotelero.
- Recreativo.
- Hostelero.
- Discotecas y Salas de Fiesta.
- Cultural.
- Oficinas y Despachos Profesionales.
- Comercial.
- Educativo.
- Espectáculo.
- Sanitario.
- Asociativo y Religioso.
- Industrial.
- Zonas Libres.
- Aparcamiento.
- Almacén Minorista.

Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente, queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen a continuación:

(R) Residencial:

Comprende tanto la vivienda unifamiliar, aislada o adosada, como la vivienda plurifamiliar es el uso dominante en

suelo Urbano y, salvo indicación en contrario, es al que vienen referidas las relaciones de compatibilidad.

(AL) Alojamiento Colectivo:

Comprende los espacios y locales destinados a alojamiento permanente tales como residencias de ancianos, residencias juveniles, etc. Es compatible con el residencial.

(Ht) Hotelero:

Comprende el alojamiento temporal en los modos regulados por la normativa dictada al efecto por la Junta de Andalucía. Se implantará preferentemente en edificaciones exclusivamente destinadas a tal fin. En caso de ubicarse en edificios plurifamiliares deberá contar con accesos independientes y acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del Edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. Los cambios de modalidad en la explotación de los establecimientos hoteleros están sujetos a su aprobación por el Pleno Corporativo.

(Rec) Recreativo:

Está constituido por actividades destinadas al entretenimiento y deporte (Salones Recreativos, Bingos, Billares, Boleras, Gimnasios. etc.) reguladas por la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo. Este uso es compatible con el residencial plurifamiliar en las plantas baja y sótano; también podrán efectuarse estos usos en edificaciones independientes; en zona de viviendas unifamiliares (aisladas o adosadas) es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública.

(Hs) Hostelero:

Comprende las actividades destinadas a la preparación y expedición de comidas y bebidas, en establecimientos con o sin música. Para la obtención de Licencia de Apertura como Bar con Música deberán tener una superficie mayor a 75 m^2 útiles, quedando expresamente prohibida la existencia de tablados o pistas de baile. Su uso es compatible con el residencial en las plantas bajas de la edificación o en las plantas primera (siempre que no existan viviendas) o sótano como ampliación de la actividad en planta baja. Los locales en los que se produzcan humos u olores deberán contar con conducto independiente para su evacuación, con salida sobre la cumbrera del edificio, la depuración de humos y olores será acorde a lo establecido en las ordenanzas municipales, prohibiéndose la instalación de tubos vistos por las fachadas exteriores de los edificios.

(D) Discotecas y Salas de Fiesta:

Se incluyen en este uso los locales que además de a otras actividades (bar, restaurante, espectáculos, etc.), están destinados al baile y a la audición de música reproducida o en vivo. La diferencia fundamental de estos establecimientos, además del horario, es la existencia de pista de baile o tablado y la potencia de los equipos de música instalados. La superficie útil mínima admisible para este tipo de establecimiento es de 100 m^2. Esta actividad se implantará preferentemente en edificios de uso exclusivo. Su uso es compatible con el residencial en la planta baja o sótano de los edificios plurifamiliares, debiendo contar con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. Se prohíbe expresamente la instalación de pistas de bailes o tablados sobre forjado.

(Cu) Cultural:

Agrupa a las actividades destinadas a la creación, desarrollo conservación y transmisión del arte y el conocimiento. Este uso es compatible con el residencial en todas sus formas, siempre que en su desarrollo no intervengan actividades sujetas a las determinaciones de una normativa específica, tal como el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas o el Reglamento de Calificación Ambiental.

Se admiten como usos complementarios el Comercial y el Hostelero.

(OD) Oficinas y Despachos Profesionales:

Comprende las actividades terciarias (gestión, consulta, administrativas, burocráticas, económicas, etc.), de carácter público o privado. Son compatibles con el uso residencial en todas sus formas; pueden darse como complementarios del resto de los usos. En los edificios de viviendas de nueva construcción, cuando se destinen plantas completas a estos usos, se admitirá compatibilidad si cuentan con acceso independiente.

(Co) Comercial:

Es el uso que tiene por finalidad la compraventa de servicios y mercancías al por menor, pudiendo existir almacenes con superficie inferior a 50 m^2 para mercancías de uso inmediato, se incluyen en este uso actividades tales como tiendas de alimentación, supermercados, floristerías, jugueterías, perfumerías, ferreterías, droguerías, etc. Su uso es compatible con el residencial plurifamiliar en las plantas bajas o en las plantas primeras o sótano como ampliación de la actividad en planta baja; también podrán efectuarse estos usos en edificaciones independientes, limitándose esta actividad en zonas de vivienda unifamiliar al pequeño comercio. Si en una actividad comercial se instala un punto final de cocción con potencia superior a 10 kW/h de consumo eléctrico, se procederá a encuadrarla como actividad calificada y su compatibilidad corresponderá a lo fijado para el uso industrial.

En edificios de equipamientos el uso comercial será compatible con carácter complementario.

(Ed) Educativo:

Comprende las actividades de carácter docente, tanto públicas como privadas. Los centros docentes habrán de emplazarse en parcelas destinadas al efecto por el planeamiento. Las actividades como auto escuelas, academias, escuelas de idiomas, etc. son compatibles con el uso residencial en todas sus formas, siempre que en su desarrollo no incluyan actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación del Reglamento de Calificación Ambiental. Las guarderías podrán emplazarse en edificaciones plurifamiliares cuando dispongan de jardín o patio y cuenten con los acuerdos favorables de la Comunidad de Propietarios del edificio; o en edificaciones destinados exclusivamente a ese uso y que también dispongan de jardines o patios.

(Es) Espectáculo:

Es un uso complementario al residencial regulado en la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo. Está caracterizado por la asistencia de público que presencia la actividad, esta puede desarrollarse al aire libre con carácter provisional, o en edificación cerrada; en este último caso sus condiciones de compatibilidad son las mismas de las Discotecas y Salas de Fiestas.

(S) Sanitario:

Comprende la asistencia y prestación de servicios tanto preventivos como curativos. La consulta es compatible con el uso residencial en todas sus formas. La hospitalización se ubicará preferentemente en edificios de uso exclusivo pudiendo realizarse en las plantas baja o primera de los edificios plurifamiliares siempre que cuenten con acceso independiente y con el acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del edificio; en zona de viviendas unifamiliares (aisladas o adosadas) es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. La hospitalización y centros de tratamiento veterinarios se regirán por las mismas normas.

(AR) Asociativo y Religioso:

Engloba a actividades de carácter cívico, socio-cultural y religioso. Este uso es compatible con el residencial en todas sus formas salvo que en su desarrollo tengan lugar prácticas sujetas a las determinaciones de una normativa específica, tal

como el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas o el Reglamento de Calificación Ambiental.

(I) Industrial:

Son actividades industriales todas la que así se denominan en el CNAE. Este uso tiene como finalidad la obtención y transformación de energía, materias primas y productos total o parcialmente elaborados, incluyéndose también el almacenamiento. En los casos en los que exista compatibilidad de uso con viviendas, las instalaciones no podrán originar molestias al exterior del local donde estén ubicadas ni emanaciones o peligros especiales.

En relación no exhaustiva, se distinguen los siguientes tipos:

I.T. Talleres, corresponden a las actividades compatibles con el uso residencial y con carácter general deberán cumplir con las determinaciones que a continuación se indican:

Potencia motriz: 51,10 W/m^2.

Potencia calorífica: 1.000 calorías/h/m^2, siendo la potencia máxima unitaria de 50.000 calorías/h. En caso de instalar dos, o más, emisores de calor la distancia entre cada unidad será, como mínimo, de 5 m.

Dentro de los talleres, en función de su superficie y núm. de trabajadores, se establecen los grupos siguientes:

I.T.1. Talleres domésticos, son instalaciones sujetas siguientes características:

Superficie útil máxima 30 m^2.

Núm. máximo de operarios: 3.

Potencia motriz máxima 2,1 CV (1.533 W).

Potencia eléctrica de naturaleza ohmica y silenciosa: 2,4 Kw.

Ruido máximo admisible en el exterior 35 dBA de las 9 a 20 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.

Es compatible con cualquier tipo de edificación residencial. También es compatible con el uso comercial.

I.T.2. Talleres artesanales, son instalaciones sujetas siguientes características:

Superficie útil máxima 100 m^2.

Almacenamiento en el interior del local.

Núm. máximo de operarios: 5.

Potencia motriz máxima 7 CV (5.110 W), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de los motores los 3 CV.

Potencia eléctrica de naturaleza ohmica y silenciosa: 7 Kw.

Potencia calorífica: En receptores que quemen GLP, la potencia no será mayor de 10.000 Kcal/h (aprox. 9 Kw).

Ruido máximo admisible en el exterior 35 dBA de las 7 a 21 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.

Es compatible con cualquier tipo de edificación residencial en plantas baja y sótano. También es compatible con el uso comercial.

I.T.3. Talleres Industriales, son instalaciones sujetas son instalaciones sujetas a las determinaciones de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al Reglamento de Calificación Ambiental y a las Ordenanzas Municipales en materia de protección del medio ambiente, con las siguientes características:

Superficie útil máxima 300 m^2.

Núm. máximo de operarios: 7.

Almacenamiento en el interior del local.

Potencia motriz máxima 21 CV (15.330 W), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de los motores los 5 CV.

Potencia eléctrica de naturaleza ohmica y silenciosa: 21,5 Kw.

Potencia calorífica: En receptores que quemen GLP, la potencia no será mayor de 30.000 Kcal/h (aprox. 34,60 Kw).

Ruido máximo admisible en el exterior 35 dBA de las 7 a 21 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.

Es compatible con el uso residencial en las plantas baja y sótano de viviendas plurifamiliares con acuerdo favorable de la Comunidad de Propietarios del Edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. También es compatible con el uso comercial.

I.L. Industria ligera; son instalaciones sujetas a las determinaciones de la Ley 7/200,7 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al Reglamento de Calificación Ambiental y a las Ordenanzas Municipales en materia de protección del medio ambiente, pueden desarrollarse dentro del suelo urbano en zonas específicamente indicadas. Cuando la actividad se desarrolla en edificaciones exentas y la mayor parte de la superficie se destina a exposición y venta de los productos, se denomina Industria Escaparate ; incluye el almacenamiento con carácter mayorista de sustancias y productos que no estén calificados como nocivos, insalubres o peligrosos; es incompatible con el uso residencial en zonas de viviendas unifamiliares (aisladas o adosadas).

I.M. Industria Media: No tiene limitación de superficie, operarios ni potencia máxima instalada, necesariamente ha de emplazarse en suelo destinado al efecto por el planeamiento y está sujeta a las determinaciones de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y del Reglamento de Calificación Ambiental. Se incluyen en este uso los almacenes mayoristas y las Estaciones de Servicio y Gasolineras, que pueden también implantarse en zonas de Industria Escaparate.

Todos los usos industriales están sujetos a las siguientes condiciones de funcionamiento.

a) No podrán producirse ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad, u otras formas de contaminación ni perturbaciones de tipo eléctrico, así como riesgos especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente o impida la localización de cualquiera de los demás usos permitidos en la zona. A tal fin los establecimiento deberán limitar los peligros y mantener los efectos nocivos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que se establecen, tanto en las presentes Condiciones de Funcionamiento como en las Ordenanzas Municipales y Normativa Aplicable de igual o superior rango.

b) Los lugares de observación o toma de muestras que servirán para determinar las condiciones de funcionamiento de la actividad, salvo indicación expresa en Normativa específicamente aplicable, serán las siguientes:

b.1. En el punto, o puntos, en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos, o cualquier forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos donde se pueden originar, en los casos de peligro especial de incendio o explosión.

b.2. En los límites del solar o del elemento constructivo medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, olores o similares.

c) Los límites de funcionamiento de los efectos, salvo indicación expresa en Normativa específicamente aplicable, en relación no exhaustiva, son los siguientes:

c.1. Posibilidad de fuego y/o explosión. Todas las actividades que en su proceso incluyan productos inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados tanto preventivos como de extinción. La instalación de dichos sistemas será conforme a las disposiciones vigentes. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a vivienda.

c.2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. Además de cumplir con las disposiciones específicas, no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de los que originen dicha perturbación.

c.3. Ruidos. En los lugares de observación y medida indicados en el apartado b) la intensidad del sonido radiada para cada octava standard, por todo uso o equipo (a excepción de equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores precisados en las siguientes tablas.

TABLA 1

FRECUENCIA BANDAS DE OCTAVA STANDARD EN CICLOS POR SEGUNDO	INTENSIDAD EN DECIBELIOS (dBA)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-1.400	40
> 2.400	35

TABLA 2

LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN O CARÁCTER DEL RUIDO	CORRECCIÓN DE DECIBELIOS (dBA)
OPERACIONES REALIZADAS DURANTE EL DÍA	+5
RUIDOS PROVOCADOS POR IMPULSOS (MARTILLEO)	-5
RUIDOS PERIÓDICOS	-5
SOLAR INDUSTRIAL ALEJADO MÁS DE 100 M DE UNA ZONA RESIDENCIAL	+10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las once de la noche y las siete de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2 a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla 1.

c.4. No se permiten vibraciones detectables sin instrumentos en los lugares de medida indicados en el apartado b); para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como dispositivos antivibratorios. La vibración (V) no podrán superar los siguientes límites:

5 Pals en Talleres Artesanales e Industriales.
15 Pals en Industria Ligera.
25 Pals en Industria Media.

c.5. Deslumbramiento. Desde los puntos de medida indicados en el apartado b) no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a alta temperaturas tales como combustión, soldaduras u otros.

c.6. A partir de la chimenea de u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humos, cenizas, vapores, gases, olores u otra forma de contaminación del aire que sobrepasen los límites indicados en la Ordenanza Municipal, no pudiendo sobrepasarse tampoco los límites establecidos en el interior del local ni en los puntos de medida indicados en el apartado b).

d) Las aguas residuales procedentes de procesos industriales deben ser decantadas y depuradas en primera instancia por la propia industria antes de su vertido a la red general. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas, pueden efectuar los vertidos directamente con sifón hidráulico interpuesto.

(ZL) Zonas Libres:

Son espacios sin edificación y que, con independencia de su mantenimiento y titularidad, están configuradas para un uso público; sus condiciones de compatibilidad y utilización, salvo las definidas específicamente por el planeamiento, son, con carácter general, las indicadas en la Ordenanza Municipal de Ocupación de la Vía Pública.

(P) Aparcamiento:

Es un uso complementario de los demás y obligatorio en las condiciones que señalan las ordenanzas específicas de cada zona. En suelo urbano se admiten edificaciones destinadas exclusivamente a este fin, siempre que no supongan inconvenientes a la seguridad y fluidez del tráfico. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento y de las vías interiores de comunicación coinciden con las señaladas para la red viaria pública. La concesión de vados para el acceso a los aparcamientos, salvo en las viviendas unifamiliares, estará supeditada a no afectar a la seguridad y fluidez del tráfico y a que en el interior de la zona privada se creen, al menos, tres plazas más de las suprimidas en vía pública. Esta limitación no afecta a la reserva de espacios para los servicios públicos ni a los talleres de reparación que podrán disponer, al menos, de un vado de 3,50 m.

(Am) Almacén Minorista.

Es el uso de almacenamiento vinculado a un comercio minorista en superficies mayores de 50 m^2 y con una altura libre mayor de 2,50 m; tiene las mismas condiciones de compatibilidad del comercio al que se vinculan, admitiéndose preferentemente en plantas sótano y baja; en plantas superiores puede admitirse siempre que se acceda directamente desde el comercio o cuente con acceso independiente de las viviendas, está excluido el almacenamiento de productos y sustancias nocivas o peligrosas conforme al Reglamento de Calificación Ambiental.

Alturas mínimas exigidas en los diferentes usos.

Además de las que, para los usos residenciales, aparecen reguladas en el presente Plan, se establecen para los usos que a continuación se relacionan las siguientes alturas mínimas:

Residencial	2,50 m
Taller doméstico	2,50 m
Comercial	2,50 m
Restos de Industrias	3,20 m
Discotecas y Espectáculos	3,20 m
Hostelero y Recreativo	2,80 m en el 80% del local 2,50 m en el resto
Oficinas y Despachos	2,50 m
Almacenes entre 20 y 50 m^2	2,50 m
Almacenes inferiores a 20 m^2	2,20 m
Aparcamientos	2,50 m

La altura mínima de los aseos, en todos los usos, se establece en 2,20 m.

Usos fuera de ordenación.

Se consideran usos fuera de ordenación los que sean incompatibles con los usos dominantes asignados por el planeamiento en cada zona.

También quedan fuera de ordenación aquellos usos cuyos niveles de emisión sobrepasen los establecidos en el propio Plan General, en las Ordenanzas Municipales, o en otras disposiciones de mayor rango. Las edificaciones en las que se desarrollen estos usos estarán sujetas a las limitaciones impuestas por la legislación urbanística para los edificios fuera de ordenación, salvo que se traten de obras que siendo conformes a las ordenanzas aplicables tengan por objeto corregir los niveles de emisión antes mencionados.

Delimitación de zonas y relaciones de compatibilidad.

Mediante acuerdo Plenario podrán delimitarse zonas donde se prohíban la nueva implantación de actividades que, por efecto aditivo, produzcan molestias o creen circunstancias de insalubridad, nocividad, o peligro.

Con carácter previo a su aprobación por el Pleno Corporativo, corresponde a la Comisión Técnica Municipal de Calificación Ambiental de Actividades, emitir informe sobre las relaciones de compatibilidad con el residencial de los usos no incluidos explícitamente en la presente regulación y sobre las modificaciones que en los usos regulados pudieran producirse.

Artículo 7.2.4. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación.

Según el nivel de afección y caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, los usos se clasifican en:

a) Usos característicos.
b) Usos compatibles y complementarios.
c) Usos autorizables.
d) Usos provisionales.
e) Usos prohibidos.

a) Usos característicos: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos

de Ordenación. De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquél que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los característicos, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

- Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquel.

- Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

- Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.

c) Usos autorizables: Son usos que el Plan General prevé su posible implantación a través de un Plan Especial que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación. Dicho Plan incorporará los estudios sectoriales pertinentes adecuados a las características concretas del uso pretendido. El Plan Especial podrá extender su ámbito, a la totalidad del sector de actividad correspondiente, o a áreas de influencia de la actuación propuesta, cuya delimitación deberá ser debidamente justificada.

El Plan Especial deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la tergiversación de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

El Plan Especial en el supuesto de que el uso autorizable se encuadre en los contemplados en la Ordenanza de Calificación Ambiental incorporará la calificación derivada de la aplicación de dicha ordenanza.

Desde el Plan General, se fijan condiciones básicas en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos, que deberán ser respetados en los respectivos Planes Especiales. Asimismo, los planeamientos de desarrollo deberán prever, justificadamente, condiciones básicas, cuantitativas y cualitativas encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetados en los correspondientes Planes Especiales.

La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio.

Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este capítulo.

d) Usos provisionales: De conformidad con el art. 136.1 del TRLS se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

e) Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo.

Artículo 7.2.5. Determinación de los usos según su consideración para su aplicación en el cálculo del aprovechamiento medio.

A los efectos de determinar el coeficiente de uso en el cálculo del aprovechamiento medio, se distinguen:

a) Uso cualificado característico (uso característico): Es aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Uso cualificado no característico (uso compatible): Es aquél para el que el Plan General destina expresamente una determinada zona del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluye, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, en función de las características de esta y del municipio.

c) Uso no cualificado: Constituidos por el sistema de usos compatibles, autorizables, provisionales o prohibidos. No intervienen en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 7.2.6. Clasificación de los usos según su grado de pormenorización.

Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

- Clases.
- Categorías.
- Tipos.

Artículo 7.2.7. Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

a) Uso principal: Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio. El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

b) Usos secundarios: Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

Artículo 7.2.8. Condiciones de los usos.

Además de definir las actividades referidas a cada una de las unidades ambientales, este Plan General detalla las condiciones de uso en cada sector del municipio. Los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen, detallarán dichos usos en los ámbitos que progresivamente se vayan incorporando.

Por su adecuación a cada sector y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos, considerándose prohibidos a todos aquellos no expresamente permitidos.

Por su naturaleza los usos se dividen en públicos, cuando se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública; privados, cuando se desarrollan en terrenos de propiedad particular; y colectivos, cuando se desarrollan en terrenos particulares, pero son destinados a la colectividad, accediéndose a ellos por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad o club.

Por su relación entre sí, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles. Se deben limitar ciertos usos en suelo

urbano, urbanizable y no urbanizable en función de la incompatibilidad con otros que se admiten. Aquellos usos no especificados se consideran incompatibles.

Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes, y no dificultan la ejecución del planeamiento. Estos usos podrán autorizarse a precario. Sin embargo habrán de desaparecer, y derribarse las obras e instalaciones a que hayan dado lugar sin derecho a ningún tipo de indemnización, cuando la Administración acuerde la revocación de la autorización. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba, con las condiciones indicadas, en el registro de la Propiedad.

Artículo 7.2.9. Usos en edificios preexistentes a este PGOU.

No obstante lo regulado en las disposiciones anteriores, se podrán autorizar previo informe favorable de la oficina técnica municipal usos o actividades que no cumplan la totalidad de tales requisitos o condicionantes, con tal de que su implantación se ubique en edificaciones consolidadas antes de la entrada en vigor del presente PGOU, la actividad o uso sea inocuo o no esté calificada como actividad molesta insalubre, nociva o peligrosa.

En particular, serán autorizadas siempre que cuente con informe favorable de la oficina técnica municipal el uso o actividad descrito anteriormente en el artículo 7.2.2.

SECCIÓN TERCERA

USO RESIDENCIAL

Artículo 7.3.1. Definición y clases.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Clase vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- Vivienda plurifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

- Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

- El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al 50% de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a 100 m^2.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde esta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

- Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

b) Clase residencia comunitaria: La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos: Vivienda libre y Vivienda protegida.

a) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

b) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial, obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases: Vivienda libre y vivienda protegida, en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

El uso de vivienda protegida, no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados, y únicamente admitirá usos compatibles admitidos los pormenorizados del uso global terciario y los de equipamientos y servicios públicos, con un límite del 10% de la máxima edificabilidad permitida sobre la parcela.

Artículo 7.3.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule. En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la Ley de viviendas de protección pública que regula las mismas.

Capítulo Primero

CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artículo 7.3.3. Vivienda exterior.

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a 3 m, en la que exista al menos un hueco de una pieza ha-

bitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a 12 m², no incluyéndose la del mirador, si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 2,70 cm, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de dar, a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:

- Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior.
- Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.
- En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:
- Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
- No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:
- La superficie del espacio será superior o igual a 200 m².
- En él podrá inscribirse un círculo de 12 m de diámetro, libre de Edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a 9 m, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.
- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.
- Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación de este último.
- No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y Edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.
- Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.

2. De seguridad:

Con el fin de limitar el riesgo de propagación exterior horizontal del incendio a través de las fachadas, ya sea entre dos edificios, o bien en un mismo edificio, entre dos sectores de incendio, deben cumplir las condiciones establecidas en el Documento Básico de Seguridad de Incendio (DB-SI), del Código Técnico de la Edificación.

En cuanto al riesgo por impacto o atrapamiento, los elementos fijos que sobresalgan de las fachadas y que estén situados sobre zonas de circulación, estarán a una altura de 2200 mm, como mínimo. Además deben cumplir las condiciones que afecten al exterior de las viviendas, recogidas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización (DB-SU), del CTE.

Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

El grado de impermeabilidad mínimo exigido a las fachadas frente a la penetración de las precipitaciones se obtiene en la siguiente tabla en función de la zona pluviométrica de promedios y del grado de exposición al viento correspondiente al lugar de ubicación del edificio.

		Zona pluviométrica de promedios				
		I	II	III	IV	V
Grado de exposición al viento	V1	5	5	4	3	2
	V2	5	4	3	3	2
	V3	5	4	3	2	1

Las características del revestimiento exterior, mantenimiento y conservación de las fachadas, están establecidas en el Documento Básico de Salubridad (DB-HS).

Artículo 7.3.4. Vivienda mínima.

Se define como vivienda mínima la compuesta por cocina-cuarto de estar con un mínimo de 14 m² útiles; un dormitorio de 10 m² de superficie útil, y un cuarto de baño, con una superficie útil total igual o superior a 40,00 m² no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a 2,20 m.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el baño, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

El resto de las características queda expresado en el artículo 8.2.39. Normas específicas de la edificación residencial.

Artículo 7.3.5. Altura libre de piso.

La altura libre mínima entre piso y techo en cada vivienda será de 2,50 m, al menos en habitaciones vivideras, salones y dormitorios, pudiendo reducirse hasta 2,20 m en el resto (baños, pasillos, etc.) para la instalación de conductos de aire acondicionado en escayola.

En salones y dormitorios se autoriza a bajar el techo para retorno o impulsión de aire acondicionado, en hasta un 25% de la superficie útil de las estancias.

Artículo 7.3.6. Dimensiones de los huecos de paso.

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 2,03 m de altura y ,0825 m de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 2,03 m de altura, de 0,625 m de anchura para los cuartos de aseo y 0,725 m para el resto de las piezas.

Artículo 7.3.7. Accesos comunes a las viviendas.

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo 1,00 m. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de 0,70 m por 2,00 m. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Escaleras.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación, en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

b) Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m². En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en el Documento Básico DB SI «Seguridad Incendio» del Código Técnico de la Edificación.

c) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. Y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,20 m y de 1,50 m si lleva ascensores excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1,00 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m.

Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por el CTE-DB-SI en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:

a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.

c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.

d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.

e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar los límites marcados anteriormente.

Ascensores.

Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador, de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, por cada 20 viviendas y uno más por cada 15 viviendas o fracción.

Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.

Serán de aplicación del Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía, así como la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo 7.3.8. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial.

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, que a vía pública o patio de luces. Nunca a patio de ventilación.

a) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al 12% de la superficie útil de la pieza habitable.

b) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al 8% de la superficie útil de la pieza.

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc., podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada, incluso a patios de ventilación.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna, en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de 2,50 m.

Para limitar el riesgo de contaminación del aire interior de los edificios y del entorno exterior en fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas, según el DB-HS.

Artículo 7.3.9. Patios.

Este artículo se complementa con el 8.2.39 de estas normas.

Distinguimos tres clases de patios:

a) Patios de manzana.

Se define como patio de manzana al espacio no edificado situado en el interior del volumen que conforman, una o varias edificaciones, según definiciones descritas en estas Normas Urbanísticas, destinado al uso, iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio. La dimensión mínima del Patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a ½ de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de ¾ de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de patio de luces	Superficie mínima
Núm. de plantas	
Hasta 2	30 m²
Hasta 3	45 m²
Hasta 4	60 m²
Hasta 5	75 m²
Más de 5	90 m²

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en 50% de su superficie y urbanizarse íntegramente. De igual modo, se diseñarán los itinerarios libres para aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y salvamento.

En todo lo referente a Patios de Manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

3. No se admite cubrición del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.

b) Patios de luces.

Se define como Patio de luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del Patio de luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

Altura de patio de luces	Superficie mínima
Núm. de plantas	
Hasta 2	8 m²
Hasta 3	12 m²
Hasta 4	14 m²
Hasta 5	16 m²
Más de 5	20 m²

En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

3. El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

4. Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

c) Patios de ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2,00 m. Las dimensiones dependen de su altura:

Altura de patio de luces	Superficie mínima
Núm. de plantas	
Hasta 2	5 m²
Hasta 3	7 m²
Hasta 4	9 m²
Hasta 5	11 m²
Más de 5	15 m²

Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

2. La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

3. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

d) Patios abiertos a fachada:

Se consideran patios abiertos aquellos en que al menos uno de sus parámetros está abierto a un espacio libre.

Las paredes de los patios de luces abiertos se considerarán fachadas a todos los efectos.

Los patios abiertos en las zonas autorizadas, deben reunir las condiciones siguientes:

1. Frente mínimo, 3,00 m.

2. Deberán poder inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a ¼ de la altura del parámetro de mayor altura que cierra el patio.

Artículo 7.3.10. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes, establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales simultáneos con situaciones domésticas se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a 1/3 de la superficie útil total de la vivienda.

4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en la Sección Segunda, del Título Séptimo.

Artículo 7.3.11. Condiciones de los talleres domésticos.

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y esta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.

3. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en la Sección Segunda del Título Séptimo.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja, que cuenten con condiciones suficientes de salubridad, higiene y ventilación.

Capítulo Segundo

RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 7.3.12. Condiciones de aplicación.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los 500 m², en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.1. Definición y clases.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Industria en general: Aquella destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:

- Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

- Taller de automoción: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

- Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial, ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

b) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

c) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, se englobarán en los siguientes tipos:

Tipos:

a) Tipo I S ≤ 350 m².

b) Tipo II S > 350 m².

Categorías:

1.º Categoría. Compatible con la vivienda.

2.º Categoría. Compatible con el uso residencial.

3.º Categoría. No compatible con el uso residencial.

Artículo 7.4.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las presentes normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen. La Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano deberá establecer, a dichos efectos, los plazos para la adaptación de las industrias existentes.

Artículo 7.4.3. Calificación Urbanística de Actividades Industriales.

En relación no exhaustiva, se distinguen los siguientes tipos:

I.T. Taller, corresponde a las actividades compatibles con el uso residencial y con carácter general deberá cumplir con las determinaciones que a continuación se indican:

- Potencia Motriz: 51,10 W/m² de superficie útil de taller.

- Potencia calorífica: 1.000 calorías/h/m² de superficie útil de taller, siendo la potencia máxima unitaria de 50.000 calorías/hora. En caso de instalar dos o más emisores de calor, la distancia entre cada unidad será como mínimo de 5 metros.

- No se permite la instalación de maquinaria cuyo nivel de emisión sonora sea mayor de 70 dBA.

I.T.1. Taller Doméstico, son instalaciones sujetas a las siguientes características:

- Superficie útil máxima: 50 m².

- Núm. máximo de operarios: 3.

- Potencia motriz máxima: 2,1 CV (1.533 W), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de motores los 1,5 CV.

- Potencia calorífica máxima: 500 calorías/h/m² de superficie útil de taller.

- Ruido máximo admisible en el exterior de 65 dBA de las 9 a 20 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.

Es compatible con cualquier tipo de edificación residencial.

También es compatible con el uso comercial.

I.T.2. Taller Artesanal, son instalaciones sujetas a las siguientes características:

- Superficie útil máxima: 100 m².

- Núm. máximo de operarios: 5.

- Potencia motriz máxima: 7 CV (5.110 W), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de motores los 3 CV.

- Potencia calorífica máxima: Se calculará según la superficie útil de la zona de taller conforme al criterio general.

- Ruido máximo admisible en el exterior de 65 dBA de las 7 a 21 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.

- Es compatible con cualquier tipo de edificación residencial en plantas baja y sótano.

- También es compatible con el uso residencial.

I.T.3. Taller Industrial, son instalaciones sujetas a las determinaciones de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, al Reglamento de Calificación Ambiental y a las Ordenanzas Municipales en materia de protección del medio ambiente, con las siguientes características:

- Superficie útil máxima: 300 m².

- Núm. máximo de operarios: 7.

- Potencia motriz máxima: 21 CV (15.330 W), no pudiendo sobrepasar la potencia unitaria de motores los 3 CV.

- Potencia calorífica máxima: Se calculará según la superficie útil de la zona de taller conforme al criterio general.

- Ruido máximo admisible en el exterior de 65 dBA de las 7 a 21 horas, prohibiéndose el trabajo fuera de este horario.

- Es compatible con cualquier tipo de edificación residencial en plantas baja y sótano de viviendas plurifamiliares con acuerdo favorable de la comunidad de Propietarios del Edificio; en viviendas unifamiliares tanto aisladas como adosadas, es preceptivo el acuerdo favorable de los colindantes, recogido en Escritura Pública. También es compatible con el uso comercial.

Capítulo Primero

CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.4. Condiciones constructivas.

En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de 15 cm, con un mínimo de 5 cm, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 7.4.5. Condiciones acústicas.

Distinguimos tres categorías:

- Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw. Si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial cuando por su volumen o por las molestias y peligros que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1.ª Categoría.

- Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se incluyen en esta categoría las industrias que no son insalubres, nocivas y peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel de máximo ruido admisible en esta Categoría es de 70 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría, se entenderán por:

«Insalubres» aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

«Nocivas» aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria.

«Peligrosos» los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de los materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores urbanizables.

Se incluyen en esta categoría las siguientes actividades:

- Taller de electricidad.
- Taller mecánica automóvil.
- Taller chapa y pintura.
- Taller carpintería metálica.
- Taller carpintería madera.
- Taller industria cerámica.
- Taller industria textil.
- Taller industria tapicería.
- Industria escaparate.
- Industria pan (Horno).
- Industria juguetes.
- Industria de embutidos.
- Imprenta (no librería).
- Fabricación de helados.
- Tintorería.
- Lavanderías.
- Lavandería industrial.
- Taller de cerrajería.
- Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace compatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Artículo 7.4.6. Dimensiones de los locales.

Se entiende por dimensión de un local, la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada, las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación. En el caso de dotaciones de garajes-aparcamientos al servicio del edificio en plantas de pisos o en edificios de uso exclusivo, la exención del cómputo se somete a las condiciones establecidas para usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el 20% de la máxima edificable.

Artículo 7.4.7. Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección contra incendios u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de 1,00 m.

Artículo 7.4.8. Condiciones de funcionamiento en el uso industrial.

A pesar de lo dispuesto en las presentes normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas normas.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:

1. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

2. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto:

a.) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

b.) La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

c.) En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

d.) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

e.) Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter de ruido precisadas en la tabla II.

TABLA I

Frecuencia. Bandas de octava estándar en ciclos por segundo	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+5
2. Fuente de ruido que se opera menos de: a) 20% por cualquier periodo de 1 hora	+5 (20%)
b) 5% por cualquier periodo de 1 hora	+10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	-5
4. Ruido de carácter periódico	-5
5. Parcela o solar que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el PGOU	+10

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas normas. Para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log. 10 3.200 A2 N2, en la que A es la amplitud en cms y N la frecuencia de hertzios.

La vibración no podrá superar los; 25 pals en las industrias de Categoría Tercera; 15 pals en las de Categoría Segunda; y 5 pals en las de Categoría Primera.

Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a las fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente las actividades calificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. De presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

SECCIÓN QUINTA

USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 7.5.1. Definición y clases.

Se entiende por aparcamiento, el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento público (PPU): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) Aparcamiento privado (PPR): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

c) Aparcamiento mixto (PPU+PPR): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos, en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 7.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 7.5.3. Movilidad interna en los garajes-aparcamientos.

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

1. Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Sus condiciones particulares se regulan según su clase (privado o público).

2. Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Sus condiciones particulares se regulan con independencia de su clase.

Capítulo Primero

CONDICIONES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Artículo 7.5.4. Definición.

Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas normas, deben realizarse, art. 7.5.35.

El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de 3 m.

Artículo 7.5.5. Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos.

Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios figuran en el art. 7.5.35.

Artículo 7.5.6. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando esta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos y cada uno de los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

Artículo 7.5.7. Cómputo de la dotación global.

La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

Artículo 7.5.8. Criterios de excepcionalidad.

El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento o de carga y descarga regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial, y otras similares.

La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Capítulo Segundo

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PRIVADOS

Artículo 7.5.9. Soluciones de implantación.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el 40% de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

c) En plantas de piso de las Edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.

d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establezca el Ayuntamiento en respuesta a la petición, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuado, por un tiempo fijado.

Artículo 7.5.10. Plaza de aparcamiento.

Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) Para vehículos de dos ruedas: 2,50 m de longitud por 1,50 m de anchura.

b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: 4,50 m y 4,75 m de longitud, respectivamente, por 2,25 y 2,50 m de anchura respectivamente. (El número máximo de plazas de estos dos tipos en el Proyecto, será del 20%, con fracciones por defecto.)

c) Para vehículos automóviles grandes: 5 m de longitud por 2,50 m de anchura.

d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

e) Para vehículos industriales ligeros: 5,70 m de longitud por 2,60 m de anchura.

f) Para vehículos industriales pesados y autobuses: 9 m de longitud por 3 m de anchura.

Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un 10% de la anchura en, como máximo, el 20% de la longitud de la plaza, y siempre con el mínimo de 2,20 m por 4,00 m libres.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo, similar, dispondrán de un sobreancho de 30 cm.

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento, es decir no se permiten las denominadas «cocheras».

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

a) Para la resolución del garaje aparcamiento conjunto se exigirá preceptivamente, la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle

b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

Los aparcamientos en éste caso, dispondrán: Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del 50% de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles de dimensiones pequeñas y medianas, el resto.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Artículo 7.5.11. Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público.

Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 20%, y las rampas en curva del 15% medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 6 metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Se exceptúan los garajes subterráneos cuya parcela tenga una superficie inferior a 400 m^2, en los que se autorizan pendientes mayores que en ningún caso sobrepasarán el 22%. En estos casos se pondrá especial cuidado en los acuerdos verticales, y en el tratamiento antideslizante de las rampas.

Los garajes de menos de 800 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 800 metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a 4 metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 10 cm. entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para esta de 60 cm.

Los garajes cuya superficie esté comprendida entre 800 m^2 y 2.000 m^2 el acceso deberán tener una anchura mínima no inferior a 5 metros.

Para garajes de superficie superior a 2.000 metros cuadrados el acceso, en cualquier caso deberá tener una anchura no inferior a 6 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima de 3,50 metros.

Se autoriza la mancomunidad de garajes.

Los accesos se situarán de tal forma que la rampa no invada la vía pública. Siempre que sea posible dispondrán de una meta con una anchura igual a la de acceso reglamentario, con un fondo mínimo de 5 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones etc.)

Se exceptúan los garajes subterráneos cuya parcela tenga una superficie inferior a 400 m^2, en los que se permite reducir el fondo mínimo a 3 metros.

Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las que les sea de aplicación dentro del Código Técnico de la Edificación, así como las prescripciones impuestas en el REBT.

Artículo 7.5.12. Accesos de peatones a los aparcamientos.

El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por la Ordenanza Municipal de Protección de Incendios y el CTE-DB-SI.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos, siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de 0,60 m, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 7.5.13. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados.

Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

A efectos de diseño, se recomiendan los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

a	A
$0 \leq a \leq 30$	3
$30 < a \leq 70$	3,75
$70 < a \leq 80$	4,50
$80 < a \leq 90$	5,00

a: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único, será de 3 m.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados, será de 5 m, admitiéndose un ancho mínimo no generalizado de 4,75 m.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de 3 m, siempre que la longitud del tramo no supere los 15 m y quede garantizado el acceso a las plazas.

En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la antigüedad del edificio, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

Artículo 7.5.14. Altura libre en garajes privados.

La altura libre de piso no será inferior a 2,50 m.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a 2,20 m por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 2,20 m.

En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de 2,50 m, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones, hasta 2,15 m.

Artículo 7.5.15. Ventilación.

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada, siendo la más restrictiva entre las que a continuación se plantean y las obligatoriamente legisladas por el CTE-DB-SI.

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo o bien las condiciones no.

La ventilación natural se efectuará mediante:

a) Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de 1 m^2 por cada 200 m^2 de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de 20 m de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

b) En garajes de superficie inferior a 2.000 m^2 y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

- Los huecos distarán 3 m, como mínimo, de otros huecos de fachada.
- Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a 25 m^2. En este supuesto no cabrá el cubrimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El sistema garantizará un caudal de extracción de 7 renovaciones por hora.

b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

c) La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

d) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a 12,00 m de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

e) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

f) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.

g) Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

- El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.
- La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.
- El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.

Artículo 7.5.16. Saneamiento.

A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un 5%, como máximo y un 1% como mínimo en algún sentido.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema nor-

malizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Artículo 7.5.17. Iluminación en garajes privados.

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos, dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de 50 lux.

Artículo 7.5.18. Seguridad contra incendios.

Los garajes cumplirán lo exigido en el CTE-DB-SI, y la legislación municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Artículo 7.5.19. Condiciones especiales.

Los aparcamientos de capacidad superior a 6.000 m^2 serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes, y aquellos que superen los 12.000 m^2 deberán someterse al Plan Especial correspondiente. En ambos supuestos, el Ayuntamiento, a la vista de informe justificativo de los servicios municipales competentes, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

Capítulo Tercero

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 7.5.20. Soluciones para su implantación.

Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General.

b) En la parcela calificada como Intercambiador de Autobuses.

c) En los emplazamientos que determine el Plan Especial de Aparcamientos.

En tanto no se redacte dicho Plan Especial, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de aparcamientos públicos, de iniciativa privada o pública no Municipal, previa redacción de un Plan Especial específico, que sea informado favorablemente por los servicios municipales competentes. En cualquier caso, dicho Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.

Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa Municipal, podrán implantarse previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.

La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no Municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establecerá el Ayuntamiento, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.21. Plaza de aparcamiento público.

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los garajes-aparcamientos privados, art. 7.5.10, a excepción de las plazas para vehículos automóviles pequeños y medios que dispondrán de una anchura mínima de 2,50 m.

Artículo 7.5.22. Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el art. 7.5.11.

Artículo 7.5.23. Accesos de peatones a los aparcamientos públicos.

Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de 0,90 m, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

Artículo 7.5.24. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos públicos.

Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán conforme al artículo 7.5.13 de estas normas.

Artículo 7.5.25. Altura libre en garajes públicos.

La altura libre de piso en garajes públicos se regirá por las establecidas en el artículo 7.5.14 de estas normas.

Artículo 7.5.26. Otras condiciones de diseño.

Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados en el art. 7.5.15 y en el CTE-DB-SI.

3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos privados en el art. 7.5.16.

4. Los aparcamientos públicos dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de 50 lux en zonas de aparcamiento, 100 lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y 500 lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de activida-

des asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

6. Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de 1,30 m de espesor y una densidad de 1,75 kg/dm^3, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

7. En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

8. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Capítulo Cuarto

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS

Artículo 7.5.27. Definición.

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Artículo 7.5.28. Implantación de los aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Artículo 7.5.29. Clasificación de los aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:

a) Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos, aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

b) Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos, aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

c) Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos, aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (clase I, clase II, convencionales).

Artículo 7.5.30. Condiciones de los aparcamientos clase I.

Accesos y salidas de vehículos:

a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento, se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de 2 vehículos.

b) El área de entrega de vehículos, se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para 2 vehículos. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

Accesos y salidas de peatones:

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

Ventilación:

a) Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión, de acuerdo con el CTE-DB-SI.

b) Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el art. 7.5.15 de estas Normas y en el CTE-DB-SI.

Transmisión de ruidos y vibraciones:

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Saneamiento:

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

Condiciones de seguridad:

a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.

b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:

- Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos 2.500 kg por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.
- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
- Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los-servicios de auxilio exterior.
- Se señalizarán claramente las zonas no accesibles al público.
- El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 7.5.31. Condiciones de los aparcamientos clase II.

Condiciones generales:

Los aparcamientos mecánicos clase II, cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

Iluminación:

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de 80 lux en zonas de circulación y 120 lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

Transmisión de ruidos y vibraciones:

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Condiciones de seguridad de los Sistemas:

a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:

- Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos 2.500 kg por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

- Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Artículo 7.5.32. Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos.

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables, en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos previstos en cada zona de los mismos.

Capítulo Quinto

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 7.5.33. Aparcamientos Especiales.

Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el art. 7.5.10 de estas normas, para estos tipos de vehículos.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones de los garajes-aparcamientos.

Capítulo Sexto

RÉGIMEN GENERAL DE COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DEL USO DE GARAJE APARCAMIENTO

Artículo 7.5.34. Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento.

En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de Garaje-Aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.

a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.

b) En los edificios:

1. Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja, planta baja y planta diáfana o técnica, que separe la planta baja de las elevadas del edificio, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje-aparcamiento en azoteas.

2. Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En el casco antiguo no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.

3. Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

4. Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.

5. Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

6. Compatibilidad con los usos cualificados dotacional de infraestructuras y transportes: El uso de Garaje-Aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase público está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

La implantación de Garajes-Aparcamientos como uso complementario o autorizable en régimen especial requerirá que en cualquier caso se resuelvan simultáneamente las dotaciones de aparcamiento y de carga y descarga mínimas exigidas como dotación al servicio de los usos de los edificios existentes, así como la justificación de que, en la parcela edificable, persisten condiciones suficientes que garanticen la resolución de la dotación de aparcamiento, que en función del uso cualificado de la parcela y su remanente de edificabilidad disponible fuera exigible.

En parcelas edificadas no se admitirán segregaciones si no se justifica que el edificio existente tiene resueltas las dotaciones de aparcamiento al servicio del mismo, o que el resto de la parcela matriz soporte del edificio existente reúne condiciones suficientes para resolver dicha dotación en plantas bajo rasante.

Sobre el régimen de compatibilidad del uso de Garaje-Aparcamiento regulado en esta Sección no operan a los solos efectos de cómputo de superficie edificada, las limitaciones que al respecto se establecen en las Condiciones generales

de los Usos Compatibles y Autorizables establecidas en la Sección Primera de este Título, de Clasificación de los Usos.

Artículo 7.5.35. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios y/o estándares.

Los Planes Parciales y Planes especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los Planes Parciales.

En los PPO, además de las reservas de aparcamientos exigidas por la LOUA en vía pública según el uso característico asignado al sector, deberán preverse en interior de parcelas resultantes de la ordenación el número de aparcamientos exigidos por la ordenanza específica.

Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladores de los SUNC, se estará en ellas a lo dispuesto en este mismo artículo para los P. Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Si las circunstancias del sector o SUNC, por la escasez de red viaria o por las dimensiones de esta en su ámbito, resultase inviable ubicar el número de aparcamientos en vía pública exigidos, se ubicarán éstos en interior de parcelas edificables, debiendo realizar las cesiones obligadas para asegurar el carácter público que determina la legislación para el número de aparcamientos exigidos, con las únicas excepciones establecidas por la legislación aplicable.

Cualquiera de ellos podrá ser revisado periódicamente para acomodación de los estándares a la evolución en la movilidad global de la ciudad, bien para su conjunto o para sectores diferenciables de características homogéneas, sin que ello suponga modificación del Plan General.

Estándares:

Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de plazas de aparcamiento son los siguientes:

a) Uso vivienda unifamiliar: dos plazas por vivienda y una más por cada 100 m²t o fracción que exceda de los primeros 200 m²t construidos.

b) Uso residencial en Edificios plurifamiliares.

- Se dispondrán como mínimo las que prevé las ordenanzas de edificación de cada zona, considerando las dimensiones mínimas previstas en el artículo 7.5.11.

c) Uso industrial

- Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada.

- En el ámbito exterior al Casco Antiguo los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento, en el interior del establecimiento o espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie del local, calculada según criterios del art. 7.4.4.

- Con independencia de los dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 350 m², se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un metro que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a 700 m², deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada 500 m² más de superficie.

d) Uso de servicios terciarios de hospedaje.

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones o 100 m² de superficie edificada.

- Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles y hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrán al menos de una plaza para carga y descarga.

e) Uso de servicios terciarios de comercio

- Se dispondrá una dotación mínima de 1 plaza por cada 100 m² de superficie de venta.

- La dotación de aparcamientos para grandes superficies comerciales serán las establecidas por el Plan Especial correspondiente y, en su defecto, una plaza cada 50 m² de superficie de venta no alimentaria y 1 plaza cada 25 m² de superficie de venta alimentaria.

- Si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los 400 m², dicha superficie tendrá una dotación cuatro veces superior a la establecida con carácter general. La dotación total de plazas será la suma de las correspondientes a superficie alimentaria y no alimentaria.

- Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en los anteriores apartados, todo comercio de más de 500 m² de superficie de venta, situado en el ámbito exterior al Centro Histórico, dispondrá de plazas para carga y descarga en la proporción mínima de una 1 plaza por cada 500 m² de superficie de venta.

f) Uso de servicios terciarios de oficinas.

- Se dispondrá una dotación mínima de una 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

- En áreas de nuevo planeamiento, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² de edificación.

g) Uso de servicios terciarios recreativos.

- La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de oficinas.

- En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad, para todo el municipio a excepción del ámbito del Casco Antiguo.

h) Uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento, deportivo y servicios públicos, a excepción de los mercados de distrito y centros comerciales de barrio.

- El uso dotacional de servicios colectivos regulados en esta sección, dispondrá en este ámbito una dotación mínima de 0.5 plazas por cada 100 m² de superficie edificada en el nivel básico y en el singular y privado de 1 plaza cada 100 m².

- El uso dotacional de servicios colectivos en sus clases de equipamiento y deportivo, deberá disponer de una reserva mínima de 10 m² para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

i) Aparcamiento en dotaciones con elevada concentración de personas, equipamientos de salud y educativos.

- La dotación establecida en los anteriores apartados, será incrementada si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad.

- Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o al privado dedicado a enseñanza primaria o secundaria, que se dispongan en edificios exclusivos, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes.

Los equipamientos educativos de nivel singular o privado dedicado a enseñanza superior o universitaria, incrementarán su dotación al menos en 5 plazas cada 100 m² de superficie de aulas.

- El equipamiento de salud, en los niveles singular y privado, ampliarán su dotación al menos en 1 plaza cada 5 camas y 1 plaza cada 2 salas de consulta.

- Lo regulado en este apartado será de aplicación a todo el municipio a excepción del Casco Antiguo.

- Los equipamientos educativos pertenecientes al nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de

10 m² para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

j) Uso dotacional de servicios colectivos en la clase de administración pública, zonas verdes, mercados de distrito y centros comerciales de barrio. Aparcamiento en los servicios de la administración pública.

- En el uso dotacional de servicios colectivos, en su clase de servicios de la Administración Pública, la dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario en su categoría de oficinas.

k) Aparcamiento en zonas verdes.

- En las zonas verdes singulares, la dotación de aparcamiento se determinará en el Proyecto de Urbanización o en el Plan Especial correspondiente, en función de la previsión de visitantes a dicha dotación.

- Las zonas verdes de nivel básico o singular deberán disponer de una reserva mínima de 10 m² para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

l) Aparcamiento en mercados de distrito y centros comerciales de barrio.

- Dispondrán al menos de 1 plaza cada 20 m² de superficie de venta, con un mínimo de 50 plazas.

m) Uso dotacional para el transporte.

- La dotación de plazas de aparcamiento, en todas sus categorías, se determinará en función de las necesidades de cada actividad o, en su caso, según lo establecido en los Planes Especiales que se redacten para su desarrollo.

- El uso dotacional para el transporte en su clase de Intercambiador de Autobuses deberán disponer de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas y cuyo diseño se ajustará a lo establecido en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública.

SECCIÓN SEXTA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 7.6.1. Definición y clases.

Uso Terciario es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares y sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso, se distinguen las siguientes clases:

a) Comercial: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al pormenor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- Pequeño comercio (Primera): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a 120 m² en comercio alimentario o 500 m² en comercio no alimentario.

- Mediano comercio (Segunda): Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a 120 m² y los 750 m² en comercio alimentario y entre valores superiores a 500 m² y los 2.500 m² en comercio no alimentario.

- Grandes superficies comerciales (Tercera): Según definición establecida en el art. 7.6.7 de las presentes normas.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que desde aquellos se accede por espacios edificados comunes. El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

b) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso dotacional.

Asimismo se incluyen en esta clase de uso:

- Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado anterior.

c) Terciario recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

- Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

- Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

d) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

- Tipo I Aforo < 50 personas.
- Tipo II 50 ≤ Aforo < 100 personas.
- Tipo III 100 ≤ Aforo < 300 personas.
- Tipo IV 300 ≤ Aforo < 700 personas.
- Tipo V 700 ≤ Aforo < 1500 personas.
- Tipo VI Aforo ≥ 1500 personas.

Artículo 7.6.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a

cabo obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Capítulo Primero

CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Artículo 7.6.3. Condiciones particulares.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente de la Junta de Andalucía y del Estado.

Capítulo Segundo

CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 7.6.4. Superficie de venta.

Se entiende por «superficie de venta» la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m^2.

b) El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no superará los 200 m^2. de superficie útil.

Artículo 7.6.5. Circulación interior.

Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8,00 m, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 7.6.6. Almacenaje de productos comerciales.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Artículo 7.6.7. Grandes superficies comerciales.

Según lo establecido en la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, tendrá la consideración de gran establecimiento comercial, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

a) 2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.

b) 1.300 metros cuadrados, en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.

c) 1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas y, asimismo, los establecimientos de jardinería, tendrán la condición de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 metros cuadrados, sin considerar en estos supuestos el número de habitantes del municipio donde se instalen.

No perderá la condición de gran establecimiento comercial el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el párrafo primero del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

Quedan excluidos de la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, un gran establecimiento comercial.

Tampoco tendrán la consideración de grandes establecimientos comerciales de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

A los efectos de exigencia de la previa licencia comercial para la instalación, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, sujetándose al régimen específico que se establece la Ley 1/1996, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados sin superar los límites señalados en el apartado 1 de este artículo, deban calificarse como establecimientos de descuento o de venta de restos de fábrica, conforme a lo establecido en el artículo siguiente y a la Ley 1/1996, respectivamente.

Dicha condición no se perderá en el supuesto de que los citados establecimientos se integren en establecimientos comerciales de carácter colectivo o en mercados municipales de abastos.

Debido al grado de consolidación de la edificación en el término municipal de Fuengirola, y su unión en zona urbana con parte del suelo del Término vecino de Mijas, en el que se encuentran implantados diversas grandes superficies comerciales, este Plan General exigirá para el desarrollo de una nueva superficie comercial, la redacción de un Plan Especial, que deberá cumplir con los requisitos que para ello se recogen en el Título IV de la Ley 1/1996, del Comercio Interior de Andalucía.

También se tendrá en cuenta la Directriz 52 del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), referente a la actividad comercial, estableciendo criterios para la orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, y en concreto en su apartado 3, sobre la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, medio ambiente, movilidad urbana, etc.

También será necesario que los criterios de evaluación para el otorgamiento de licencia comercial de grandes establecimientos comerciales establecidos en el Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010, sean tenidos en cuenta como referencia normativa en la materia.

Además el Plan Especial de las grandes superficies que se crean, resolverá entre otras las siguientes cuestiones:

a) Definición conceptual de las Grandes Superficies Comerciales, teniendo en cuenta, entre otros, los factores relativos a:

- Intensidad de la actividad.
- Modalidad de la explotación.
- Diversidad de los productos comercializados.
- Características de las distintas zonas en que la ciudad pueda ser diferenciada a efectos de diversificar la propia definición por parámetros acordes con las distintas situaciones.

b) Definición de superficie de venta y, consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial. En la superficie de venta no se incluirá la correspondiente a espacios edificados destinados a accesos comunes a los establecimientos diferenciados integrados en la gran superficie comercial.

c) Determinación de las dotaciones de aparcamientos al servicio de la actividad y de las zonas de carga y descarga. En su fijación se tendrán en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

d) Por su correlación con el resto de las actividades terciarias, el Plan Especial podrá incluir ampliaciones de las zonas sometidas a la regulación de los Ejes o Zonas Terciarias.

También podrán autorizarse Grandes Superficies Comerciales en aquellas áreas de planeamiento de desarrollo, en las que la definición de usos pormenorizados expresamente lo prevea.

Por último, el Plan Especial deberá analizar la incidencia de la actuación sobre la estructura comercial del sector.

Capítulo Tercero

CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 7.6.8. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 7.6.9. Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos 1,30 m, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 m.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a 8,00 m, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previstas. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Capítulo Cuarto

CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS RECREATIVOS Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 7.6.10. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

Artículo 7.6.11. Condiciones para el control urbanístico-ambiental.

Para las actividades comprendidas en el uso Terciario-Recreativo, categorías i), y en el uso de otros servicios terciarios, tipos III, IV, V y VI, en edificios con otros usos, se formulará Plan Especial según el procedimiento regulado en el Título 4 de estas Normas, del que se derivará la oportunidad de su implantación.

Asimismo, será preciso la formulación de Plan Especial según lo regulado en el Título Quinto, para las actividades comprendidas en la clase de uso Terciario-Recreativo, y para las actividades comprendidas en la clase de uso de otros Servicios Terciarios, para los tipos IV, V y VI, en cualquier situación.

SECCIÓN SÉPTIMA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

Capítulo Primero

CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS

Artículo 7.7.1. Definición.

Aunque en este Plan General no se define ningún sector como de uso Turístico, se prevé la posibilidad de que en el futuro por cambio de la vigente legislación pudiese existir, y se define por tanto en éste Capítulo, para el caso de ser necesario.

Constituyen la Zona Turística los suelos a los que se adscribe la calificación de uso global Turístico en los Planos de Ordenación de este PGOU. La Zona está también definida por los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, a los que, en las Fichas Reguladoras correspondientes, se les asignase este uso global en el desarrollo del Plan General, ya que de momento, insistimos, no se aplica este uso.

El planeamiento de desarrollo de este Plan General en el ámbito territorial definido en el artículo anterior aplicará las normas y determinaciones del presente Capítulo.

Artículo 7.7.2. Parámetros.

Los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen el Plan General en Zona Turística, con independencia del cumplimiento de los coeficientes de aprovechamiento bruto que se asignen en las Fichas Reguladoras, expresarán también la densidad de plazas de alojamiento que adopten así como la relación entre el número de plazas y el equipamiento en el ámbito de cada sector.

Estos parámetros se expresarán en metros cuadrados de suelo por cada plaza de alojamiento.

Artículo 7.7.3. Zonas turísticas.

El destino turístico del territorio se configurará en este Plan General mediante la obligada aplicación de las determinaciones normativas, de ordenación y uso, que se contienen en este Capítulo, para asegurar el acondicionamiento general de este ámbito para el desenvolvimiento de la actividad de los turistas y residentes de temporada, asegurando la calidad urbana, equipamientos, servicios, y salvaguarda ambiental que son propios del uso característico turístico del territorio.

La definición de este territorio como Zona Turística no implica necesariamente el destino turístico ni la explotación en régimen hotelero de todas y cada una de las edificaciones. Está admitida en todos los sectores la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o «segunda residencia» y con viviendas permanentes, sin que se regule ni predetermine el régimen de tenencia de la edificación, en cuyo caso el uso global característico será doble, por un lado el mayoritario de uso global turístico y el complementario de uso residencial con todas sus consecuencias, según lo previsto en la Ley 7/2002.

Artículo 7.7.4. Productos turísticos.

El producto turístico es una unidad de ordenación urbanística y de gestión en la organización del espacio turístico, y está constituido por un complejo de instalaciones dispuestas para el disfrute de estancias de tiempo limitado, de vacaciones, donde el carácter y la organización del espacio están determinados por las actividades y el modo de vida propios de los que se han de alojar temporalmente. Urbanísticamente consta de las instalaciones y espacios comunes adecuados a las actividades propias de los visitantes, y se dota del alojamiento necesario para hospedarlos en modalidades diferentes y acordes con su modo de vida.

Los planes parciales y los programas de actuación urbanística que se emprendan en Zona Turística fundamentarán y describirán su ordenación y sus previsiones edificatorias de acuerdo con las definiciones y el repertorio de productos turísticos que se enuncian a continuación:

Son modalidades de productos turísticos las siguientes:

a) Hotel, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En los sectores cuyo recurso básico es la naturaleza, los hoteles han de contribuir a mantener y mejorar los valores ambientales y las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se han de concebir con tanto mayor grado de autosuficiencia cuanta mayor sea su categoría, ya que su mejor atractivo turístico está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen para amenizar el tiempo libre con actividades interiorizadas y con amplia capacidad de elección.

b) Hoteles especializados. Son hoteles que incorporan como servicios añadidos al de alojamiento otras facetas especializadas de actividad: conferencias, convenciones, servicios al desarrollo de los negocios, equipamientos de mantenimiento físico, etc., poseyendo además áreas comerciales en las zonas comunes de actividad. Son casos singulares de esta modalidad de hoteles: hoteles-escuela, balnearios terapéuticos o de asistencia al mantenimiento de la salud, vinculados a actividades universitarias, culturales, deportivas, etc.

c) Apartahotel, formado por unidades de alojamiento provistas en todo caso de sala de estar y de cocina elemental, de manera que se puedan desarrollar en ellas las funciones de áreas residenciales en condiciones de independencia y autonomía de los clientes. Se gestionan en régimen hotelero, pudiendo también formar agrupaciones adscritas a un hotel, del que dependen administrativa y funcionalmente, y de cuyos servicios e instalaciones se benefician.

Una versión del apartahotel es el hotel de «suites», entendido como suma de apartamentos de lujo, cuyo valor para el turista consiste en la imagen y el confort del alojamiento cualificado, pero con servicios centralizados. En áreas no urbanas o del borde urbanizable pueden adquirir el carácter de «poblado» u «hotel horizontal».

d) El mega-hotel es un tipo concebido a partir del apartahotel, que ha extremado sus condiciones de autonomía, imbricación en la naturaleza, montaje de amenidades y equipamiento propio, y eventualmente de aislamiento, en cuanto que éste y el mayor número de plazas le permite proveer una oferta más exhaustiva a sus clientes. La gama de unidades de alojamiento adecuadas oscila entre las habitaciones dentro de un edificio mayor y los bungalows independientes, o mezcla de ambas modalidades. El hotel puede concebirse también como núcleo central de servicios, apoyando a otros modos de alojamiento. La conjunción de varios hoteles puede servir para generar una demanda de más calidad, atraída por la variedad de piezas autónomas.

e) El «complejo», también denominado «resort» es el producto turístico más completo, y se organiza alrededor de una oferta turística o equipamiento cualificado, dispersando las unidades de alojamiento en un medio natural o urbano de singulares cualidades estéticas. Normalmente incorpora combinaciones de productos turísticos diferentes con alojamientos de segunda residencia. La oferta, servicio o equipamiento que da su razón de ser a estos productos (golf, instalación terapéutica, puerto deportivo, centro ecuestre...) es una gama inagotable y variable con la evolución de las costumbres y valores sociales. Hoy está principalmente ligada a formas agradables de deporte y al cuidado del cuerpo y la salud, en marcos de fuerte exigencia estética y de confort.

f) Los conjuntos de unidades de alojamiento de vacaciones de cualquier otro tipo en edificios unifamiliares o colectivos, destinados a la provisión de hospedaje temporal de turistas o visitantes, aunque por lo general en estancias prolongadas. Derivan, por complejización y modernización, en hoteles vacacionales, de ahí que el servicio de alojamiento pueda obtenerse por el usuario no sólo en régimen de arrendamiento temporal, sino también mediante la previa adquisición en propiedad de una de las unidades, en sí misma o compartiendo en régimen de «condominio» (propiedad horizontal) los servicios, instalaciones y espacios comunes afectados al conjunto residencial.

Artículo 7.7.5. Explotaciones turísticas y complementarias.

Se define como explotación turística, cualquiera que sea su calificación urbanística y la titularidad del suelo, el constituido por todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres ajardinados, de acceso y disfrute de la naturaleza y, en general, aquellos elementos en los que se apoya la organización de la actividad de los turistas o sirven para organizar su ocio.

En atención a la regulación urbanística de las diferentes zonas de uso, se distinguen tres modalidades de áreas turísticas:

a) Área turística complementaria al alojamiento dentro de la misma parcela, que esté vinculado a aquél en su explotación y mantenimiento. Puede adoptar formas diversas, bien sea bajo techo continuo en una misma edificación, bien sea en cuerpos o instalaciones independientes en la parcela. Son ejemplos característicos de esta modalidad las instalaciones deportivas (piscina, tenis) de un condominio de casas de vacaciones, los servicios y amenidades de un hotel, los servicios y espacios comunes de un aparthotel, etc.

b) Área turística adicional en la zona destinada a alojamiento o en el área de agrupación de unidades de alojamiento turístico, constituyendo o no parcela separada, y por consiguiente en régimen separado de propiedad diferenciada o en condominio con otras parcelas. En esa posición, el equipamiento constituye el elemento caracterizador y aglutinador de la agrupación. Son ejemplos propios de esta modalidad las instalaciones comunes de un mega-hotel, las de escala pequeña de un «complejo», o las que aglutinan casas de vacaciones o de segunda residencia.

c) Área turística diferenciada en parcela exclusiva. Corresponde a tipos de equipamiento que, por lo general, requieren una gran extensión de suelo de la cual la mayor parte ha de estar libre de edificación. Esta modalidad constituye de por sí un caso singular de producto turístico, en que el equipamiento es el uso dominante, convertido en exclusivo cuando la parcela donde se ubica no contiene ninguna forma de alojamiento, como consecuencia de la naturaleza de la oferta que

tal equipamiento organiza. Son casos propios y genuinos de esta modalidad instalaciones tales como los puertos deportivos exteriores, los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos.

Artículo 7.7.6. Reservas de suelo para equipamientos.

A los efectos del dimensionamiento de las reservas de suelo para equipamiento público que hayan de realizarse en los Planes Parciales con sujeción a lo dispuesto en la LOUA y en el vigente Reglamento de Planeamiento, se entenderá que pueden ser, si así lo propone el Plan Parcial correspondiente, de aplicación en la Zona Turística las exigencias fijadas en el citado Reglamento para las áreas de uso terciario, pero solamente en los sectores donde se determine su destino obligado y exclusivo a productos turísticos en régimen de alojamiento hotelero con exclusión de vivienda permanente.

Con independencia del obligado cumplimiento de los estándares y reservas dotacionales reglamentarias, los Planes Parciales habrán de prever las dotaciones mínimas que se especifican en el artículo siguiente. Este cumplimiento se entenderá satisfecho con la suma indistinta de dotaciones públicas y servicios privados, y no implica por tanto elevación de los estándares reglamentarios de dotaciones públicas ni de las cesiones obligatorias de suelo.

Artículo 7.7.7. Dotaciones mínimas.

En los términos definidos por el artículo precedente, en las Zonas Turísticas los Planes Parciales y los Planes de Sectorización, deberán cumplir, en lo relativo a reservas y provisión de Áreas Turísticas u Oferta Complementaria, los siguientes requisitos mínimos:

Reservas para dotaciones, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural o social:

Reserva mínima de suelo para dotaciones: 30% del suelo del Sector, de las cuales el 20% es para espacios libres.

Reserva de aparcamientos: 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

Reserva de aparcamientos privados, las estipuladas según el uso por este PGOU en el artículo 7.7.17.

Todo el uso de edificaciones destinadas a «segunda residencia» tendrá la consideración de uso residencial a todos los efectos.

Capítulo Segundo

CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN EN LA SUBZONAS DE ALOJAMIENTO HOTELERO

Artículo 7.7.8. Denominación y objetivos.

Las zonas que en los Planes Parciales y Planes de Sectorización se destinen a la implantación de productos turísticos para alojamiento temporal y explotación en régimen hotelero, se desarrollarán teniendo en cuenta, además de las definiciones que preceden en la Sección 1.ª de este Capítulo, las determinaciones que se expresan en esta Sección 2.ª

Se destinarán preferentemente a este uso las zonas que, en los sectores de uso global turístico, se expresan indicativamente en el plano de «Ordenación» como de densidad normal de edificación.

Artículo 7.7.9. Uso característico y tipologías.

El uso característico en cada zona, dentro de los contemplados en la clasificación funcional de productos turísticos que se contiene en la Sección 1.ª de este Capítulo, será el de alojamiento temporal de carácter turístico, o bien el de Turístico en parcela exclusiva.

No se determina tipología específica para esta zona, pudiéndose elegir entre cualquiera de las que son características de las zonas de alojamiento.

Artículo 7.7.10. Forma y organización de los edificios.

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, bien sea con destino al alojamiento, bien sea con el fin de complementarlo con servicios, así como otro u otros edificios destinados a Equipamientos Turísticos.

La forma y disposición de la edificación será libre, sujeta únicamente a las definiciones y condiciones generales establecidas en las Ordenanzas, y a los demás parámetros que se fijan en la presente sección.

La edificación se regulará por el planeamiento de desarrollo en esta Subzona mediante los siguientes parámetros:

1. De aprovechamiento, expresado en:

a) Superficie de suelo por plaza hotelera, o por apartamento explotado en régimen hotelero.

b) Superficie construida por cada plaza hotelera o por apartamento explotado en régimen análogo.

c) Superficie total edificable expresada en m² construidos, como parámetro resultante de los dos anteriores, con expresión de la superficie edificable adicional que corresponda a usos que lo complementen, o a equipamiento turístico.

2. Del tamaño mínimo de la actuación o promoción expresado en número de plazas hoteleras, o de apartamentos que han de ser explotados en régimen hotelero.

Artículo 7.7.11. Otras condiciones de la edificación.

Con carácter general se establece como alturas máximas las de 4 plantas para las tipologías análogas a la ordenanza de Bloque Abierto (BA) o edificación colectiva, y de 2 plantas para las de tipo casas aisladas o adosadas (UAD y UAS).

Las restantes condiciones de la edificación, como la ocupación y otras precisiones sobre altura, separaciones entre edificios y a linderos, y todas las demás no específicamente reguladas a esta Sección, se fijarán en los Planes Parciales por referencia a las ordenanzas de las zonas BA, UAD o UAS definidas por este Plan General, que podrán ser ajustadas o moderadamente alteradas para su adecuación a los requerimientos de la oferta turística, en lo que no altere los demás parámetros fijados en este Capítulo regulador del uso en la Zona Turística.

Artículo 7.7.12. Dotación de aparcamiento en parcela.

Deberá disponerse dentro de la parcela el espacio adecuado para el aparcamiento de vehículos automóviles -coches y autobuses- en proporción mínima de 25,00 m² por cada 100,00 m² de la superficie edificable total, sin que la superficie destinada a aparcamiento pueda disminuir en más de un 25% el porcentaje mínimo de superficie libre de la parcela.

SECCIÓN OCTAVA

USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Artículo 7.8.1. Definición y clases.

El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios.

d) Servicios públicos: Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.

e) Servicios de la administración pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

Artículo 7.8.2. Clasificación según su implantación territorial.

El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:

a) Básico: Incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional inferior al distrital y utilización cotidiana por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama residencial circundante así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.

b) Singular: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización en emplazamientos estratégicos así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

c) Privado: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares.

Artículo 7.8.3. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Artículo 7.8.4. Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos.

El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.

Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:

a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como uso alternativo zona verde.

b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrá disponerse como uso alternativo los de deportivo y zona verde.

c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como uso alternativo los de equipamiento, deportivo y zona verde.

d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública, podrán disponerse como uso alternativo los de servicios públicos, equipamiento, deportivo y zona verde.

El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

Artículo 7.8.5. Condiciones específicas.

Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un estudio de detalle. En todo caso, en dotaciones de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

En tipología de edificación en vivienda unifamiliar el Estudio de Detalle referido en el apartado anterior podrá variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no podrá alterar las condiciones de separación a linderos.

SECCIÓN NOVENA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 7.9.1. Categorías.

El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

a) Zona verde de barrio: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b) Parque de distrito: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.

c) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

Artículo 7.9.2. Ámbito y uso cualificado.

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como:

a) Tipo Básico: es aquel espacio destinado a Zona Verde o para juego de niños, en el que se puede inscribir un círculo de 12 m de diámetro, y contiene una superficie mínima de 200 m^2.

b) Tipo Singular: es aquel espacio destinado a Zona Verde, en la que se puede inscribir un círculo de 30 m de diámetro, y con una superficie mínima de 1.000 m^2.

c) Parque; para espacios verdes de gran entidad.

El uso cualificado es el de Zona Verde.

Artículo 7.9.3. Alcance de la calificación de zona verde.

Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:

a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.

b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel la categoría parques urbanos.

Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.

Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las Ordenanzas Municipales específicas aplicables.

Se podrán autorizar Edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.

Artículo 7.9.4. Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico.

En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de 1.000 m², admitiendo la inscripción de un círculo de 30 m de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de 200 m², permitiendo la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro.

El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

Usos compatibles

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a 5.000 m² podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 15% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones de equipamiento cultural y deportivo de nivel básico con edificación, con las siguientes condiciones:

- No se permitirá como uso asociado equipamientos no pertenecientes a su mismo nivel.
- Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales de la zona.
- La edificación ocupará un máximo del 1% de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de 9 m, medidos a partir de la rasante del terreno.

Usos autorizables. En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno.

La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables será del 15%, excluido el uso de garaje.

Artículo 7.9.5. Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular.

Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.

Usos compatibles

a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a 5.000 m² podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, salvo que ya estén realizadas, como por ejemplo Castillo Sohail, con un máximo del 10% de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento cultural y educativo preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones:

- Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes.
- La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del 1% de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

Usos autorizables

a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el art. 7.12.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible para vehículos será de 1.000 m² y la parcela máxima de 2.000 m²; la ocupación no podrá superar el 25% de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 m² por metro cuadrado de parcela neta.

b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario-recreativo con una ocupación máxima del 0,25%, y una edificabilidad de 0,005 m²/m². La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de 5.000 m².

c) El uso de Garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como 0,80 m por debajo de la rasante del terreno.

La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del 10%. Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del 1%, y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

SECCIÓN DÉCIMA

CONDICIONES PARTICULARES DE USO DEPORTIVO

Artículo 7.10.1. Categorías.

En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos municipales u otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares.

b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a equipos locales o de grado superior.

c) Instalaciones deportivas para el espectáculo

d) Clubs de campo o clubs sociales

Artículo 7.10.2. Ámbito y uso cualificado.

Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Deportivo.

El uso cualificado es el deportivo.

Artículo 7.10.3. Categorías de uso deportivo según su implantación territorial.

Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:

a) Deportivo básico (DB): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos.

b) Deportivo singular (DS): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.

c) Deportivo privado (DP): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas correspondientes a cualquiera de las categorías establecidas en el art. 7.10.1 de titularidad privada.

Artículo 7.10.4. Alcance de la calificación de deportivo.

En las parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan. Los Deportivos Singulares como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial en el que se podrán establecer las condiciones particulares para su regulación urbanística, en función de los requerimientos específicos del espacio deportivo y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

Artículo 7.10.5. Parcela mínima.

En parcelas calificadas de Deportivo básico (DB) o Deportivo privado (DP) será la parcela calificada en el propio Plan, excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:

a) En suelo urbano, 500 m^2.

b) En suelo urbanizable, 1.500 m^2.

En parcelas calificadas de Deportivo singular (DS), será la parcela calificada por el Plan, excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, que se establece en 1,5 hectáreas.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

Artículo 7.10.6. Regulación.

Las parcelas calificadas de Deportivo se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Superficie ámbito calificado	Ocupación por la edificación	Edificabilidad m^2/m^2
Hasta 1 Ha	60 %	0,70
1 - 10 Ha	50 %	0,50
> 10 Ha	30 %	0,30

El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, y en el caso de que la parcela con calificación deportiva no estuviera incluida en ninguno de los supuestos anteriores, se entenderá sometida a las de la norma zonal 5, grado 3, y ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en estas normas urbanísticas.

En parcelas calificadas de Deportivo de superficie inferior a 1.500 m^2, únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.

Artículo 7.10.7. Altura de pisos.

La altura libre mínima interior en cada planta entre el suelo y el techo será de 3,00 m.

Artículo 7.10.8. Compatibilidad de los usos no cualificados.

Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse al uso alternativo de zonas verdes.

Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Título Séptimo de las presentes normas.

SECCIÓN UNDÉCIMA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 7.11.1. Categorías.

Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:

a) Educativo: Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales.

b) Cultural: Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

c) Salud: Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.

d) Bienestar social: Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivo destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el registro de la propiedad.

e) Religioso: Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

Artículo 7.11.2. Ámbito y uso cualificado.

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento.

El uso cualificado es el de equipamiento.

Artículo 7.11.3. Tipologías de equipamiento según su implantación territorial.

Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el art. 9.11.1 y siguientes que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:

a) Equipamiento básico:

- Educativo o Escolar (EE): Centros docentes definidos en la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE) que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.

- Cultural (EC): Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.

- Salud o Asistencial (EA): Dotaciones extrahospitalarios destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.

- Bienestar social (ES): Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención

a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.

- Religioso (ER): Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.

b) Equipamiento singular:

- Educativo (EE): Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica.

- Cultural (EC): Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, auditorios, rokódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.

- Salud o Asistencial (EA): Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros monográficos, centros gerontológicos y clínicas.

- Bienestar social (ES): Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias u otras tipologías de alojamiento para las personas destinatarias de los servicios sociales.

- Religioso (ER): Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

c) Equipamiento privado:

- Educativo (EE): Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial regulados por la LOGSE, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superior o universitaria regladas.

- Cultural (EC): Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas.

- Salud o Asistencial (EA): Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados.

- Bienestar social (ES): Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados tanto para colectivos marginados como para grupos específicos de población como tercera edad, mujeres, menores, etc.., considerados como tales por la legislación vigente y Decretos y Ordenes que la desarrollan.

- Religioso (ER): Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

Artículo 7.11.4. Alcance de la calificación de equipamiento.

En parcelas calificadas de Equipamiento privado, tanto la implantación de nuevas dotaciones como los cambios entre categorías de uso de equipamiento existentes requerirán informe o autorización previa, en su caso, del organismo sectorial competente que garantice el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente. A efectos de sustitución de categorías de uso, se entenderá como existente la correspondiente a la última actividad ejercida.

En las parcelas calificadas de Equipamiento e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento. En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

Artículo 7.11.5. Parcela mínima.

En parcelas calificadas de Equipamiento público o Equipamiento privado en planeamientos de desarrollo serán las que establecen el Reglamento de Planeamiento.

En parcelas calificadas de Equipamiento en el propio Plan, serán las que figuran en el mismo.

Artículo 7.11.6. Regulación.

Las parcelas calificadas de Equipamiento, se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en estas Normas Urbanísticas con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

Artículo 7.11.7. Altura de pisos.

La altura libre mínima de pisos, entre el suelo y el techo será de 3,00 m, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos, en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

Artículo 7.11.8. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de uso de equipamiento, podrán destinarse a los usos alternativos de deportivo y zonas verdes, siempre que no sean Sistemas Generales.

Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el capítulo segundo de este Título de las presentes normas.

SECCIÓN DUODÉCIMA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 7.12.1. Categorías.

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

c) Servicio de correos

d) Justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida a edificaciones para juzgados.

e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos, siendo de exclusiva titularidad pública.

f) Recinto ferial: Es un Equipamiento Social destinado al ocio y esparcimiento ciudadano.

g) Servicios funerarios: No existe dentro del perímetro del término municipal.

h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público

de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.

Esta categoría está incluida en la calificación de éste Plan como Sistema Técnico.

a) Otros servicios públicos

Artículo 7.12.2. Ámbito y uso cualificado.

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

El uso cualificado es el de Social (ES).

Artículo 7.12.3. Alcance de la calificación de servicios públicos.

Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:

a) Servicio básico: Se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parque de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.

b) Servicio singular: Como implantaciones estratégicas destacan: mercado central, recinto ferial y otros servicios semejantes.

En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes normas «Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos», y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin según lo regulado en el art. 7.12.6.

Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

Artículo 7.12.4. Compatibilidad de usos no cualificados.

Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el capítulo segundo de este Título de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde y Administración Pública, del mismo nivel.

Artículo 7.12.5. Condiciones particulares de los servicios públicos.

Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos y abastecimiento alimentario se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los arts. 7.11.5, 7.11.6 y 7.11.7 de esta Sección.

Condiciones específicas para el recinto ferial, aunque está desarrollado se prevé que se pueda llegar en el futuro a definir mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará 2,00 m^2 por cada 3,00 m^2 de superficie de parcela.

Artículo 7.12.6. Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Definición:

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

Clasificación:

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

Condiciones particulares:

a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de Planeamiento Especial y del articulado en los planeamientos de desarrollo.

b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano, en áreas de Ordenación Especial y en suelo urbanizable, se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

d) Las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, estas tendrán el carácter de uso autorizable especial regulado en el capítulo segundo de este Título de las presentes normas.

e) Estaciones de servicio:

- Emplazamiento: En parcelas que, calificadas por el Plan General como Sistema Técnico (ST).

- Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de 1.000 m^2.

- Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros 2.500 m^2, 0,25 m^2 por metro cuadrado, y 0,10 m^2 por metro cuadrado a los restantes.

- Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

- Condiciones adicionales: La Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.

f) Unidades de suministro:

- Emplazamiento: Las unidades de suministro se podrán ubicar:

- En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.

- En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.

- Parcela mínima: Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de 350 m^2.

- Edificabilidad: En las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a 200 m^2 y una superficie máxima cubierta y cerrada de 50 m^2.

Las condiciones estipuladas en este apartado, únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atendrán a las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

a) En suelo no urbanizable, las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el Título Segundo de las presentes Normas.

b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a 1.000 m^2:

- Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un 20% sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.

- No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.

- Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.

c) Si la superficie de parcela calificada es superior a 1.000 m^2, podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.

SECCIÓN DECIMOTERCERA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 7.13.1. Definición.

Servicios de la Administración Pública: Comprende las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo se incluyen representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional.

Artículo 7.13.2. Ámbito y uso cualificado.

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios de la administración, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Social (Administración pública).

El uso cualificado es el de Social (Administración Pública).

Artículo 7.13.3. Alcance de la calificación de Administración Pública.

En las parcelas calificadas de Social para Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos salvo las instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Para el supuesto de la sustitución de una dotación de Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

Para dicha sustitución, se requerirá un convenio previo suscrito por la Administración Actuante y el Ayuntamiento en que se establezca, si fuere necesario, el instrumento de planeamiento en el que se ha de desarrollar la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

Si el convenio declarase la innecesariedad de formular y aprobar un instrumento de planeamiento, se aplicará la norma zonal.

La formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento se regirá por las disposiciones de aplicación y lo establecido en este Plan General.

En la sustitución del uso de Administración Pública que constituya sistema general existente, se deberá mantener como uso principal el de Administración Pública.

Artículo 7.13.4. Compatibilidad de usos no cualificados.

Usos compatibles:

a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Título Séptimo de las presentes Normas.

b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de Administración pública, podrán implantarse los usos de servicio público, equipamiento, deportivo, zona verde y servicios infraestructurales. Queda excluido como uso alternativo y del régimen de compatibilidad de éste, el uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

Artículo 7.13.5. Condiciones particulares de los servicios de la Administración pública.

Condiciones de la edificación: Se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidos en los arts. 7.11.5, 7.11.6 y 7.11.7.

Condiciones de uso: Serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

SECCIÓN DECIMOCUARTA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.14.1. Definición y Clases.

Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales, los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.
b) Saneamiento.
c) Energía eléctrica.
d) Gas.
e) Telefonía.
f) Residuos sólidos.
g) Otros servicios infraestructurales.

Artículo 7.14.2. Compatibilidad de usos.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública y dotacional para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las «condiciones generales de los usos compatibles» del presente Título.

Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.

Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Título Séptimo, supeditándose su admisión a la formula-

ción de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.

Artículo 7.14.3. Regulación.

Las condiciones fijadas serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en el PGOU que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la norma zonal 5, grado 3.º

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a 500 m² en suelo urbano y 1.000 m² en suelo urbanizable.

- En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del 20% por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 7.14.4. Condiciones de desarrollo.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que este conlleva.

Artículo 7.14.5. Condiciones de ejecución.

Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.

En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes planos generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.

En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.

La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización y demás normativa sectorial de aplicación.

Capítulo Segundo

CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 7.14.6. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Ayuntamiento y del Servicio de Aguas.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores.

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Ayuntamiento y el Servicio de Aguas.

e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Ayuntamiento estudiará conjuntamente con el Servicio de Aguas, y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de 10,00 m de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Ayuntamiento y del Servicio de Aguas. Estos organismos podrán establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo 7.14.7. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y demás disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 7.14.8. Condiciones particulares de la red de energía eléctrica.

Las condiciones constituidas en el presente artículo, son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, así como en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, de competencia de la Junta de Andalucía por estar comprendidos entre los supuestos incluidos la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido en los art. 16.3.2.ª y 18 del TRLS, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

En el suelo urbanizable sectorizado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del Proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.

En suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

- En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
- En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las Edificaciones en las parcelas privadas.
- En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los 25 m^2.
- Los centros de transformación y las Edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Artículo 7.14.9. Condiciones particulares de la red de gas.

A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el plano general de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Junta de Andalucía y demás normativa sectorial aplicable.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 7.14.10. Condiciones particulares para la red de telefonía.

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, establece que la explotación de redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, según la Ley General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate.

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación de dominio público además de lo previsto en la Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pú-

blica, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

La normativa de aplicación para que los operadores puedan ejercer el derecho a ocupación del dominio público, deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público de que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Artículo 7.14.11. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a lo dispuesto en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

Artículo 7.14.12. Otros servicios infraestructurales.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

SECCIÓN DECIMOQUINTA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.15.1. Definición y clasificación.

Se define como uso dotacional para la vía pública, el de los espacios de dominio y uso público, destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:

a) Vía pública principal: Aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.

b) Vía pública secundaria: Aquella que tiene un marcado carácter local.

Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 7.15.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan, serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y en la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Artículo 7.15.3. Usos compatibles y autorizables.

En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.

Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.

En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes normas.

Artículo 7.15.4. Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario.

Se define como reserva viaria, las franjas de terreno señaladas como tales en el plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través de un Plan Especial se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

Artículo 7.15.5. Condiciones generales de diseño.

El Ayuntamiento redactará el documento Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Fuengirola, en el que se recogerán las condiciones de aplicación para el diseño de los suelos calificados como vía pública y cuyo uso se regula en el presente capítulo, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definan las características de elementos viarios. Solamente podrán aceptarse condiciones distintas a las recogidas en la citada Instrucción cuando se demuestre la idoneidad de la solución adoptada.

En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía.

Capítulo Segundo

RED VIARIA

Artículo 7.15.6. Jerarquización.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el art. 7.15.1, se establecen los siguientes niveles:

a) Red viaria metropolitana: Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.

b) Red viaria urbana: Integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.

c) Red viaria distrital: Formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales, arterias secundarias y carreteras interperiféricas.

d) Red viaria local: Compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

Los tres primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal, tienen carácter de Sistema General y forman parte de la estructura general y orgánica. Se representan en el plano de Estructura de la Red Viaria y en el plano de Ordenación del Plan General.

Artículo 7.15.7. Régimen.

La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas. Los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de protecciones y Servidumbres del Transporte.

El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (R.D.L. 339/1990), en el Reglamento General de Circu lación (R.D. 1428/2003) y en la Ordenanza de Circulación para el Municipio de Málaga.

Las medidas de ordenación y regulación de la circulación, tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producida por el tráfico rodado.

Una vez que se aprueban los Estudios Informativos correspondientes a las nuevas carreteras de la Red de Carreteras del Estado, los corredores de los trazados aprobados se incluirán dentro del PGOU, de acuerdo con el artículo 33.3 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94).

Artículo 7.15.8. Condiciones de diseño.

Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Junta de Andalucía.

Los elementos de la red viaria metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.

El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio

de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta Normativa, todos los planes o proyectos en los que se definan las características de elementos viarios se ajustarán a la Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Fuengirola, siendo de aplicación lo establecido en el art. 7.15.6, en relación con el carácter de dicho documento.

En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquel como elemento de la vía pública.

La Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Fuengirola establecerá las condiciones particulares del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

Artículo 7.15.9. Dimensiones.

En suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de Fuengirola, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido por el Plan General y las presentes Normas.

Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

a) Para la red viaria urbana o distrital:

- anchura mínima: 20,00 m entre alineaciones.
- anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: 3,00 m.

b) Para la red viaria local:

- anchura mínima: 12,50 metros entre alineaciones.
- anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: 2,50 metros.

No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

En el caso especial de Torreblanca del Sol, se mantienen los anchos de las calles existentes, para no perjudicar a los propietarios con sus derechos adquiridos en parcelas edificadas.

Artículo 7.15.10. Accesos rodados desde las propiedades colindantes.

En suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado, la apertura de nuevos accesos rodados, se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.

En suelo urbano y urbanizable sectorizado, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria metropolitana.

b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de 25,00 m de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

c) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria distrital. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de 25,00 m de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:

- A distancia menor de 15,00 m de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 10,00 m u otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
- En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- En aceras que constituyen áreas estanciales.

Capítulo Tercero

ÁREAS ESTANCIALES

Artículo 7.15.11. Tipos de áreas estanciales.

Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el art. 7.15.1, los siguientes espacios:

1. Aceras con anchura superior a 6,00 m: Localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de espacios por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.

2. Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a 8,00 m, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.

3. Calles, plazas y otros espacios peatonales: En los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.

4. Ámbitos ajardinados: Que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 7.15.12. Modificación de las áreas estanciales.

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 7.15.13. Condiciones de diseño.

Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Málaga.

Capítulo Cuarto

PLATAFORMAS RESERVADAS

Artículo 7.15.14. Categorías y tipos.

En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas, cuya definición se incluye en el art. 7.15.1, se pueden diferenciar en dos categorías:

a) Categoría 1: Aquellas utilizadas exclusivamente para el modo de transporte al que están destinadas, que dispongan de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráficos y que contarán con una normativa propia de diseño, proyecto y explotación. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.

b) Categoría 2: Integradas en la propia red viaria, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red viaria.

Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada, se distinguen los siguientes tipos:

a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia: Que son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda que oscilan entre 8.000 y 20.000 viajeros por hora punta y sentido. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tipo tranvía) o bien rodadura neumática (tipo autobús semirrápido).

b) Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.

c) Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.

d) Otros carriles reservados: Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.

e) Áreas para circulación restringida a los residentes de determinadas zonas.

Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán las plataformas reservadas de Categoría 1. Para los otros tipos de sistemas descritos, la utilización de una u otra categoría se establecerá en función de los estudios técnicos que se realicen para su implantación.

Artículo 7.15.15. Régimen.

En la definición, estudio o proyecto de tramos de la vía pública principal de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.

El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas de Transporte que desarrolle la normativa técnica de diseño, la gestión de plataformas reservadas en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados en el plano de Estructura de Sistemas de Transporte del Plan General.

En ausencia del mencionado Plan Especial, cualquier actuación puntual para la implantación de plataformas reservadas de la categoría 1, requerirá la elaboración de un Plan Especial, y en el caso de las Plataformas pertenecientes a la categoría 2, informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes.

Artículo 7.15.16. Condiciones de diseño.

Para el diseño de las plataformas reservadas se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Fuengirola y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Fuengirola.

Artículo 7.15.17. Dimensiones.

En las plataformas reservadas de categoría 1, se seguirán las siguientes recomendaciones: la reserva deberá tener una banda de una anchura mínima de 7 metros para una circulación en los dos sentidos; se procurará, siempre que las condiciones lo permitan, desdoblar ambos sentidos en los laterales del viario con una anchura mínima de banda de 3,50 metros.

Las plataformas reservadas de categoría 2, tendrán una anchura mínima de banda de 3 metros por sentido.

Se procurarán que las áreas tengan 2,00 m de ancho, admitiéndose las zonas con topografía movida, hasta 1,50 m como mínimo.

SECCIÓN DECIMOSEXTA

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.16.1. Definición.

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 7.16.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Junta de Andalucía.

Artículo 7.16.3. Clasificación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Intercambiador de Autobuses.

b) Tranvía urbano ligero.

Este último queda pendiente por confirmar su inclusión por la Corporación Municipal.

Artículo 7.16.4. Usos compatibles y autorizables.

En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de Suministro de Combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo, según lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

Capítulo Segundo

TRANSPORTE

Artículo 7.16.5. Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y

facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) Zona de afección incluida en el Estudio informativo del corredor ferroviario de la Costa del Sol, tramo Málaga-Manilva, en que se indica una banda de 250 m de ancho proveniente del Estudio entregado por ADIF en abril de 2004, para la continuidad de la línea férrea de la Costa del Sol.

En caso de no ser necesaria dicha afección en el proyecto definitivo, quedará sin efecto la afección citada anteriormente.

Artículo 7.16.6. Aplicación y alcance.

A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el art. 7.16.2.

Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.16.7. Condiciones generales de uso.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la Ley del Sector Ferroviario, desarrollada por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento del Sector Ferroviario.

Referente a las limitaciones a la propiedad en los terrenos colindantes a las líneas férreas, se deberá cumplir lo establecido en los artículos 15 y 18 de la Ley del Sector Ferroviario.

Artículo 7.16.8. Condiciones de desarrollo.

Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.16.5.

Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la vigente legislación (Ley 39/2003 y Reglamento que lo desarrolla), así como la delimitación de zonas definidas en el art. 7.16.5, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

La Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres realiza la ordenación del transporte terrestre en su conjunto, estableciendo normas de general aplicación y así, los títulos preliminar y primero, se aplican de forma global a la totalidad de los modos de transporte terrestre. En relación con el sector ferroviario, dada la más reciente promulgación de su legislación reguladora, los instrumentos generales de ordenación urbanística deben hacer referencia a dicha normativa específica, sin perjuicio de su encuadramiento en el contexto de ordenación general del transporte terrestre, a través de la aplicación a los mismos de los referidos Títulos preliminar y primero de la LOTT. A estos efectos, la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, en sus artículos 12-16, establece la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación como las figuras de limitación a la propiedad.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y Edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

Artículo 7.16.9. Condiciones generales de diseño.

Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.

El establecimiento de la prolongación de la línea existente en la actualidad, se ajustará al trazado previsto en el Plan Especial de RENFE y que recoge fielmente esta Revisión del Plan General.

El proyecto de la línea ferroviaria de nuevo trazado soterrado, cuidará especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley de la Junta de Andalucía para la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La construcción de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, tanto sobre el suelo como en el subsuelo se regirá por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias, mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

Artículo 7.16.10. Normas particulares de la zona de dominio público.

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

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de esta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

En la zona de dominio público, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF), cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atendiere el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

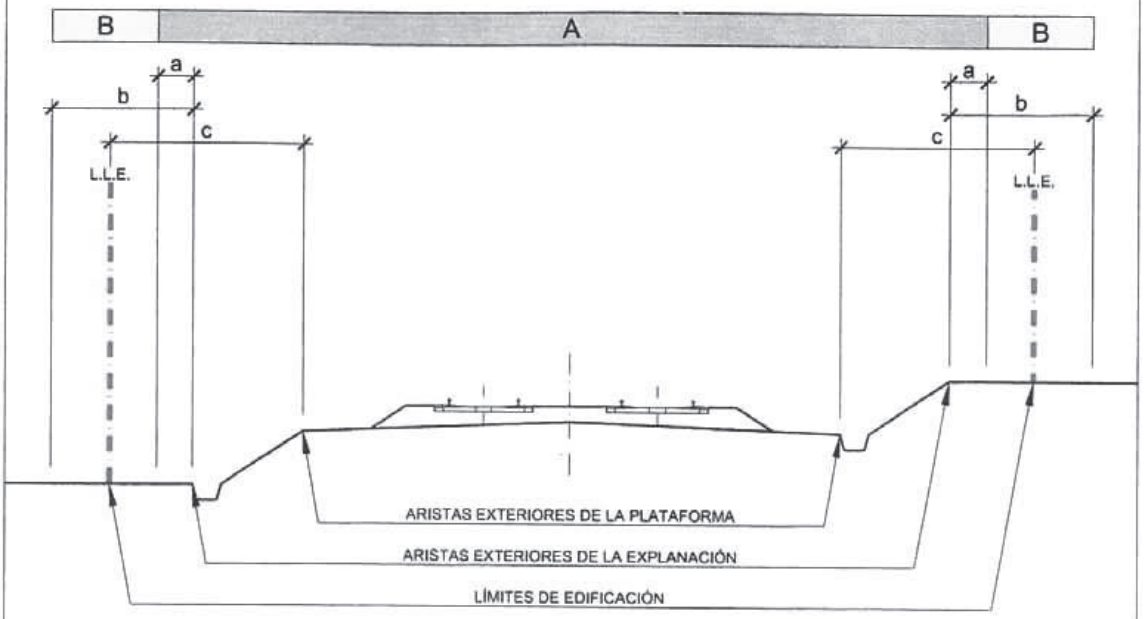
CROQUIS DE LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

adif
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

PATRIMONIO Y URBANISMO

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004) Y MODIFICACIÓN DEL R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006)



A **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** • SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... a = 5 mts • RESTO DE SUELOS ..... a = 8 mts	*Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
B **ZONA DE PROTECCIÓN** • SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... b = 8 mts • RESTO DE SUELOS ..... b = 70 mts	*Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.*
L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN) • SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN ..... c = 20 mts • RESTO DE SUELOS ..... c = 50 mts	*Se situa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente*

Mayo 2006

Artículo 7.16.11. Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes.

Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la normativa reguladora específica en materia de Ferrocarriles (Ley 39/2003, del Sector Ferroviario), que regula en su artículo 8 –pasos a nivel– el cruce de carreteras u otras vías de comunicación con líneas férreas. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de protecciones y Servidumbres del Transporte y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley.

Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, esta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

Artículo 7.16.12. Normas particulares de la zona de protección.

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

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.

b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

5. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 7.16.13. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

Artículo 7.16.14. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Su edificabilidad no será superior al coeficiente de 7 metros cuadrados por cada 10,00 m^2 de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 7.16.15. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

Los usos asociados se someten a las condiciones reguladas para los mismos en el capítulo Segundo de este Título. No obstante, a través de un Plan Especial cuya gestión se articulará mediante Convenio Urbanístico, en actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren necesarios para el específico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.

La edificabilidad no superará la cuantía de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 7.16.16. Distancias.

El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Sector Ferroviario, para delimitar la zona de dominio público y la de protección.

En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

Artículo 7.16.17. Régimen de las autorizaciones.

Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias (ADIF).

Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Artículo 7.16.18. Régimen de licencias e indemnizaciones en suelo de uso ferroviario.

Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.

El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987, de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

Como quiera que la Ley 7/2002, estima que el aprovechamiento del subsuelo puede ser público o privado, en caso de la utilización del mismo para soterrar la línea de ferrocarril, y en el caso de ser privado dicho subsuelo, de acuerdo con el Régimen del subsuelo establecido en la normativa de este Plan General, se procederá a indemnizar a los propietarios del mismo, de acuerdo con el Justiprecio que se acuerde, si bien tendrán que ser cedidos, por ser de utilidad pública e interés social, el establecimiento de la línea férrea de la Costa del Sol.

Artículo 7.16.19. Actuaciones especiales.

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, y contando con que la planificación de las infraestructuras ferroviarias, se reserva una zona de afección del nuevo trazado, hasta el límite del término municipal con Mijas, en que se indica una banda de 250 m desde la estación final, actualmente existente, hasta el término de Mijas, en que se ha indicado un trazado estimado, de acuerdo con el Anteproyecto de la Compañía de ferrocarriles y una zona de influencia, por ir soterrado hasta el límite del término municipal.

Este trazado puede ser susceptible de variación en la redacción del Proyecto definitivo, que al fin y al cabo es competencia del Ministerio de Fomento, y por lo tanto la propuesta contenida en este Plan General es indicativa.

Artículo 7.16.20. Medidas de protección.

En caso de autorización para la ejecución de obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección, podrán preverse medidas de protección que para cada caso se estimen pertinentes a fin de evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular, se observarán las siguientes normas:

a) Plantaciones de arbolado. Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

b) Talas de arbolado. Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

c) Tendidos aéreos. No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

d) Conducciones subterráneas. Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

e) Obras subterráneas. Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

f) Cruces subterráneos. Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

g) Cerramientos. En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se

autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

h) Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

i) Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

j) Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

k) Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

l) Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de esta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

m) Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

n) Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

Artículo 7.16.21. La línea límite de edificación.

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. (Párrafo redactado de conformidad con el R.D. 354/06.)

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que esta discurra.

Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril (apartado redactado de conformidad con el R.D. 354/06) (ver Orden FOM/2230/2005).

Artículo 7.16.22. Normativa sobre el ruido, vibraciones y vallado.

El Ayuntamiento mantendrá reguladas por Ordenanza Municipal las actividades en materia de ruido y vibraciones, y establecerá objetivos de calidad acústica y medidas para mejorar las condiciones acústicas del medio ambiente urbano, de conformidad con las disposiciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, el R.D. 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación, objetivos de calidad y emisiones acústicas; así como el DB-HR de protección frente al ruido, aprobado por el R.D. 1371/2007, de 19 de octubre, y su modificado.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del Plan, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el fe-

rrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

En los sectores que comprendan en sus fichas de características la obligación de exigir informe acústico, y en aquellos solares o terrenos que estén dentro de la zona de servidumbre acústica de cualquiera de las diversas infraestructuras, se exigirá la obligación de solicitar a los promotores de las actuaciones correspondientes, informes a los distintos organismos titulares de las infraestructuras que produzcan las referidas servidumbres acústicas.

Especialmente en el SURO-01, cuyas parcelas residenciales se desarrollarán mediante Estudio de Detalle, se exigirá para la aprobación de éste el informe preceptivo de aislamiento acústico, y en aquellas parcelas que son de equipamientos, se tendrán en cuenta las especiales condiciones de edificación.

Las medidas correctoras que se estimen que hay que adoptar, al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser aportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

En resumen y en relación con la vigente normativa de protección acústica, se tendrán en cuenta las siguientes leyes:

- Ley 37/2003, de Ruido.
- R.D. 1513/2205, Evaluación y gestión del ruido ambiental.
- R.D. 1367/2007, Zonificación, objetivos, calidad y emisiones acústicas.

Para la correcta ejecución de este artículo, se tendrá en cuenta lo estipulado en el art. 4.1.5 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 7.16.23. Obras e instalaciones permitidas.

Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si esta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.

El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

Artículo 7.16.24. Cerramiento de las líneas ferroviarias para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario.

Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido.

Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.

La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

Capítulo Tercero

INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES

Artículo 7.16.25. Definición.

Se define Intercambiador de Autobuses como el área destinada de forma permanente a facilitar la subida y bajada de pasajeros entre las diversas líneas que unen Fuengirola con otros núcleos poblacionales mediante transporte público.

Artículo 7.16.26. Aplicación y alcance.

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin, y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Los terrenos calificados como Intercambiador de Autobuses, tienen la consideración de sistema general de Infraestructura Urbana.

Artículo 7.16.27. Condiciones de desarrollo.

El desarrollo de los terrenos calificados como Intercambiador de Autobuses, se realizará mediante la redacción de la correspondiente Modificación de Elementos.

En tanto no se apruebe definitivamente la Modificación de Elementos, no se autorizará la obra de edificación.

Artículo 7.16.28. Condiciones de ordenación y diseño.

El solar que se destina a este uso, tiene una superficie de 5.619 m^2.

La edificabilidad no superará la cuantía de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo, calificado de uso dotacional para el transporte en su clase Intercambiador de Autobuses, es decir tendrá una superficie construida de 5.619 m^2, en la que se incluye los servicios anexos, cafetería, comercios, etc.

La Modificación de Elementos incluirá preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del Intercambiador de Autobuses en el sistema de transporte.

La Modificación de Elementos determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el capítulo Segundo de este Título, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

Capítulo Cuarto

LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE

Artículo 7.16.29. Definición.

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 7.16.30. Aplicación y alcance.

Las condiciones que se señalan, serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 7.16.31. Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte, será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial. Tanto en cuanto no se lleve a cabo el referido Plan, sólo podrán autorizarse las obras técnicas de

reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.16.32. Condiciones de ordenación y diseño.

La edificabilidad no superará la cuantía de un metro cuadrado por cada un metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.

Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.

El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el capítulo Segundo de este Título, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Zonas.

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

Bloque Abierto (BA)
Bloque Medianero (BM)
Manzana Cerrada (MC)
Núcleo Tradicional (NT)
Vivienda Popular (VP)
Unifamiliar Aislada (UAI)
Unifamiliar Adosada (UAD)
Industrial (I)
Ordenación singular (OS)
Comercial (CO)
Explotación Hotelera (EH)
Equipamiento Educativo o Escolar (EE)
Equipamiento Social (ES)
Equipamiento Cultural (EC)
Equipamiento Religioso (ER)
Equipamiento Deportivo (ED)
Sistemas Técnicos (ST)
Zona verde pública (ZV)
Espacios libres (EL)
Protección Arqueológica (ARQ)
Protección Arquitectónica (PA)

Con el fin de estipular la normativa de aplicación para cada zona, estas se dividen en «sub-zonas», diferenciadas entre ellas por variaciones en el valor de algunos parámetros de ordenación y edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. En cualquier caso, tanto las zonas, como las sub-zonas, quedan definidas en el Título Noveno.

Artículo 8.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las normas contenidas en los capítulos siguientes, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstos en el Reglamento de Planeamiento.

(Continúa en el fascículo 3 de 5)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2009
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 5)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 25 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de febrero de 2011, de cumplimiento de resolución y la Resolución de 15 de marzo de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Málaga). *(Continuación.)* 242

Número formado por cinco fascículos

Martes, 19 de abril de 2011 **Año XXXIII** **Número 77 (3 de 5)**

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

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

SECCIÓN SEGUNDA

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN
DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 8.2.1. Parcela y solar.

Parcela: porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles.

Conforme a lo estipulado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización mínima exigida por la normativa aplicable es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la Oficina Municipal de Urbanismo.

Artículo 8.2.2. Terreno Natural.

Tendrán la consideración de Terreno Natural:

a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior.

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 8.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad.

Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficie cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen.

En el cálculo de esta superficie se computarán íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a los efectos de techo edificable, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8.2.17, apartado 2, de estas Normas.

No serán computables; las plantas bajas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación), los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos) y los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas bajas diáfanas NO cerradas y las plantas diáfanas-técnicas sobre la planta baja, que se utilicen para aparcamientos de acuerdo con lo estipulado en el art. 7.5.34.b.1 de estas Normas, y que deben de estar cerradas solamente por celosías que permitan la ventilación continua y permanente.

Indice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

Indice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo/metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 8.2.4. Ocupación de parcela.

Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes cubiertos (no se incluye pérgolas), en el interior de la parcela.

En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

A efectos de determinar la ocupación, superficie y el diámetro mínimo del círculo inscrito, en los patios de luces de las zonas NT, BM, MC y VP, no se consideran elementos salientes los pasillos de acceso a las viviendas, siempre que la anchura de estos accesos sea inferior a 1,50 m y se pueda inscribir, en la zona libre, un círculo de diámetro mínimo de 3 m.

Artículo 8.2.5. Alineación del Vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

Artículo 8.2.6. Alineación de Edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 8.2.7. Ancho de Vial.

Medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y demás características de la edificación.

La medida a tener en cuenta se adoptará según las siguientes reglas:

a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

c) En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 8.2.8. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.

d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 8.2.9. Reglas sobre retranqueos.

No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.

No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 8.2.10. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes.

Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse adosadas al lindero público y privado, sin tener que ajustarse a las distancias marcadas en las ordenanzas particulares.

Artículo 8.2.11. Vallas o cerramientos de parcela en edificaciones exentas, plurifamiliares y unifamiliares.

El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos hasta una altura máxima de 220 cm completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 cm.

b) Mediante soluciones diáfanas de 250 cm de altura total.

Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse de igual manera a la indicada en los apartados anteriores o, mediante acuerdo entre los colindantes, con cerramientos ciegos de hasta 350 cm de altura máxima, con independencia de su longitud.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.)

Artículo 8.2.12. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 8.2.13. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada medida sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior incluidos los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Artículo 8.2.14. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación aparente que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 8.2.15. Fachadas.

La composición de las fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este capítulo de las Normas Urbanísticas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En tanto permanezcan al descubierto, las medianerías deberán tratarse como si fuesen fachadas.

Los hastíales se considerarán a todos los efectos como parte de la cubierta y deberán quedar delimitados por líneas de impostas o con tratamiento diferenciador en fachada.

El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición y materiales que los del resto de la fachada, evitándose las superficies pulimentadas o brillantes, así como la instalación de grandes carteles publicitarios.

Por razón de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se prohíben las fachadas ciegas.

Se prohíbe el uso de azulejos y de materiales vitrificados en fachada.

Los colores utilizados en fachada deberán ser aprobados previamente por la Oficina Municipal de Urbanismo.

- Deberán preverse zonas adecuadas para la ubicación de tendederos de manera que no afecte a la estética del edificio.

- Los muros de contención o la parte de sótano que aparezca sobre rasante, y en general en cualquier tipo de planta o edificación (muros de contención, de cerramiento, terrazas...) por debajo de la rasante, deberán ser si son de hormigón, con texturas adecuadas previa aprobación del Servicio de Arquitectura, si bien se autoriza preferiblemente chapados de piedra del lugar.

Artículo 8.2.16. Medianería.

Tiene la consideración de medianería la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas, cualquier elemento o línea divisorios entre dos parcelas o propiedades.

Todos los paramentos de un edificio desde la vía pública, aun cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

La decoración de las medianerías al descubierto será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.

Cuando una obra de nueva edificación colinda con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.

Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Artículo 8.2.17. Reglas sobre medianerías.

Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Artículo 8.2.18. Ordenación de volúmenes.

En los solares del suelo urbano que sean fachada al paseo marítimo, y que se edifiquen de nuevo, los volúmenes se situarán con su eje mayor perpendicular al mar, y siempre cumpliendo con la Ordenanza de zona la separación entre bloques y a linderos públicos y privados, para evitar pantallas.

No obstante, cuando un edificio sea demolido por cualquiera circunstancia, podrá reconstruirse el mismo volumen, alturas y situación dentro de la parcela, del mismo, aunque no cumpla con lo establecido en el párrafo anterior, previa justificación con documentación fotográfica justificativa y planos comparativos de las ordenaciones de los volúmenes antiguos y nuevos que se propone.

Artículo 8.2.19. Regulación de los entrantes en fachada.

En las zonas BM, MC, NT y VP se prohíben los patios abiertos a fachada, así como los entrantes y salientes de fachadas, debiendo estas alinearse a la oficial de la calle.

En las zonas BA, U, UA, I y CO, se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso. La profundidad se contará a partir del plano de fachada o del exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

Los patios abiertos a fachada en las zonas BA, U, UA, I y CO cumplirán lo exigido en estas normas.

Si en una construcción se proyectan sopórtales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a 300 cm, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. El parámetro del soportal deberá resultar a la misma rasante que la acera de la calle.

Artículo 8.2.20. Cuerpos salientes.

Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados abiertos y cerrados.

Se entiende por:

a) «Balcón» el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a 40 cm y cuya longitud no supere en más de 40 cm al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) «Balconada» es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los 40 cm.

c) «Cierro» el vano de anchura igual o inferior a 1,80 metro que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de 30 cm.

d) «Terrazas» los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

Para su consideración de «no cerrado», la superficie realmente abierta en todos y cada uno de los planos exteriores que la delimitan deberá ser, como mínimo, el 75%.

e) «Mirador» el vano de anchura inferior a 250 cm que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 40 cm.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Artículo 8.2.21. Cómputo de la edificabilidad en cuerpos salientes.

La superficie en planta de los cuerpos salientes cubiertos computará a efectos del cálculo de superficie edificada en las siguientes proporciones:

- Cuerpos volados cerrados y miradores, cien por cien (100%).
- Terrazas, cincuenta por ciento (50%) cuando están cerrados por dos lados (abierto dos lados); y al cien por cien (100%) cuando están cerrados por tres lados (abierto un lado).
- Cuando estén cerrados únicamente por un lado (abierto tres lados), no computan.
- Balcones, cierros y balconadas no computan.
- Los porches sí computan ocupación. En cuanto a la edificabilidad, cincuenta por ciento (50%) cuando están abiertos por dos lados; y al cien por cien (100%) cuando están abiertos únicamente por un lado.
- Cuando estén abiertos por tres lados, no computan.
- Galerías de acceso en fachadas, si están abiertas, no computan.
- En edificios plurifamiliares, las galerías de acceso en fachada, no computan a efectos de edificabilidad, si están abiertas.

Artículo 8.2.22. Regulación de cuerpos salientes.

Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de los linderos laterales como mínimo 1 m.

c) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será de 350 cm en salientes de más de 40 cm.

Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados como mínimo de los linderos laterales una distancia igual a la profundidad del cuerpo saliente y como mínimo 60 cm.

Todos los cuerpos salientes permitidos sobre planos de fachada que no sean exteriores quedarán separados de los testeros a una distancia mínima de 3 metros.

En general, y salvo lo indicado en las ordenanzas de cada zona, no se permiten salientes de ningún tipo sobre la alineación oficial de la calle que superen los 40 cm.

En general, las separaciones a linderos y entre edificios reguladas en las ordenanzas BA y U se medirán desde los cuerpos salientes en fachada.

Además de las limitaciones anteriores. Los vuelos sobre alineaciones interiores no superan el saliente máximo de 1,50 m.

Artículo 8.2.23. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.

a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al parámetro de fachada.

b) Se admiten los elementos salientes, antes citados, en Planta Baja siempre que: 1.º Den frente a calle de más de 5,00 m de ancho; 2.º No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial; y 3.º Cumplan la condición c) siguiente.

c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3,00 m por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, y con un máximo de 1,00 m y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,40 m para todas las ordenanzas, salvo para Ordenanza BA y en Unifamiliares, en que se computarán los 40 cm desde el plano frontal de petos y terrazas.

(Ver cuadro de separaciones en ordenanza específica de BA.)

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Artículo 8.2.24. Chaflanes.

En los Planos de Gestión y Red Viaria se marcan chaflanes en las parcelas con fachadas a calles convergentes. Estos chaflanes son obligatorios en las Plantas Bajas de la edificación correspondiente.

Artículo 8.2.25. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire.

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que 250 cm, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público; a iguales condicionantes estarán sujetos los condensadores y aparatos autónomos de refrigeración. Las salidas de aire deberán separarse de los huecos de ventilación existentes, tanto en la edificación propia como en las colindantes, conforme a lo regulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de materias contaminantes a la atmósfera.

Artículo 8.2.26. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas.

A. Plantas con uso Residencial:

En ordenanzas BM, VP, MC y NT, la altura definida en los planos de calificación es obligatoria

B. Plantas con uso Local:

Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas para locales en que exista actividad permanente de personas, será de 2,50 m.

Artículo 8.2.27. Criterios de medición de alturas.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado.

Por encima de dicha altura sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior o igual al 100% en Ordenanza NT e igual o inferior al 50% en el resto de las Ordenanzas particulares, y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 3,50 m para Ordenanza NT, y 3,00 m en el resto de las Ordenanzas Particulares, sobre estas alturas anteriormente indicadas, solo podrán sobresalir casetones, con una altura máxima de 0,50 m, y que estén situados como mínimo a 4,00 m del plano de fachada (no de vuelos).

b) Los petos de barandillas de fachadas, (anteriores, posteriores o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,10 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 8.2.28 de estas Normas.

e) Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 3,00 m. y una ocupación máxima de 15 m^2 de superficie construida. Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada.

f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 8.2.28. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente o dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20,00 m. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle mas estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3,00 m de la linde medianera, para dicho mismo fin.

1.3. Edificación, en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en manzanas que no dispongan o dispongan parcialmente de espacio libre interior.

a) La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada, opuesta. Esta norma se excepcionará en determinadas zonas del Suelo Urbano cuando sus correspondientes Normas así lo establezcan expresamente, dictando la Norma Específica sustitutoria.

b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y de chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomarán como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y se mantendrá dicha altura hasta una distancia máxima de vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrá disponer de accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 m, debiéndose, a partir de esa profundidad, escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento, o en su caso para edificación en ladera.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos no contemplados en el Título Séptimo de estas Normas de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el Título Séptimo de estas Normas.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Artículo 8.2.29. Normas de Edificación en ladera.

En las parcelas de suelo urbano cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela sea superior al 35% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

- Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
- Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
- Fotografías aéreas.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

b) La altura de muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente.

En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

En los supuestos de pendiente ascendente sobre la cota de la calle, entre el borde superior del muro del vial y la edificación que se sitúe en la primera plataforma podrá ataluzarse el terreno con una pendiente no superior al 20%, considerándose a partir de dicho encuentro la zona horizontal de la plataforma. En ningún caso la elevación de altura de la plataforma sobre el remate del muro sobrepasara de 1,50 m.

c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 m por encima o por debajo de la cota del terreno natural. En el interior

de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 m, respecto a la cota natural del terreno.

d) Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

e) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 m.

f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado a) de este artículo, en terreno dependiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias.

g) En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa tramitación y aprobación del Estudio de Detalle parte del interesado, que presente otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

Artículo 8.2.30. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 35%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 3,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 3,50; a partir de la coronación de este se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial.

5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.

6. El espacio contenido bajo la primera plataforma -contiguo al muro alineado con el vial inferior- podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.

7. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de 3 metros.

Artículo 8.2.31. Planta Sótano.

Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en los terrenos en cualquiera de los frentes de la edificación.

Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.

Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a las viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%.

La superficie del sótano podrá alcanzar el 100% de la ocupación máxima en todas las Ordenanzas, siempre que sea uso complementario del residencial, pero no espacio para vivienda, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el Título Séptimo (ocupación para aparcamientos).

La altura libre mínima de las plantas sótanos destinadas a aparcamientos, será como mínimo de 2,50 m, admitiéndose hasta 2,20 m de altura mínima, puntualmente en cruces de instalaciones.

Artículo 8.2.32. Planta Baja.

Es la que se sitúa por encima de la planta sótano real o posible y cuyo pavimento está a menos de 1,50 m sobre las rasantes de los viales de acceso al edificio o de las rasantes naturales del terreno en contacto con la edificación, según se trate de edificación entre medianeras y agrupada o de aislada y pareada.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chaflán de 3 o más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,50 m cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2,50 m para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.

Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrá ser utilizable para vivienda.
- Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.
- Se separarán un mínimo de 2 m de todas las fachadas.
- No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.

Artículo 8.2.33. Entreplanta.

Planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 50% de la superficie útil del local o vivienda a que

esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a 2,50 m.

Artículo 8.2.34. Plantas Altas.

Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, pero no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector.

Artículo 8.2.35. Planta Ático.

Ultima planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentren separadas de los planos de fachada del edificio.

Artículo 8.2.36. Bajo Cubierta.

Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Corresponden a los grafiados en la hoja adjunta a la propuesta y que sirven de aclaración a lo que aquí se detalla.

- Núcleo Tradicional: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 100%, forjado plano hacia el interior, patio con círculo inscrito de 3 m.
- Bloque Abierto: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50%, forjado plano hacia el interior; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura.
- Manzana Cerrada: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50%, forjado plano hacia el interior, forjado inclinado hacia el patio interior con pendiente máxima del 50%; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura.
- Bloque Medianero: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50% (si la edificación da a dos calles, forjado inclinado en ambas), forjado plano hacia el interior; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura.
- Vivienda Popular: Forjado inclinado a calle con pendiente máxima del 50% (si la edificación da a dos calles, forjado inclinado en ambas), forjado plano hacia el interior; el diámetro del círculo inscrito en el patio es variable en función de la altura.

Artículo 8.2.37. Aparatos Elevadores.

La altura máxima permitida para edificios sin ascensor será de 10,75 metros. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

Todos los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 150 cm respecto a la rasante de la entrada del edificio. A estos efectos se tendrá en cuenta las Normas Técnicas de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirá las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias

Artículo 8.2.38. Legislación aplicable a las condiciones higiénico-sanitaria de los edificios.

Los edificios de nueva construcción y las remodelaciones de los existentes deberán cumplir las condiciones establecidas para cada uso por la legislación vigente, complementadas con las que se dictan en el artículo siguiente.

1. Las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas y apartamentos serán como mínimo las recogidas en la orden del 29 de febrero de 1944.

2. Las condiciones mínimas de las viviendas, en cuanto a diseño, serán las fijadas por las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por O.M. de 29 de mayo de 1969, modificadas por O.M. de 4 de mayo de 1970 y ampliadas por O.M. de 16 de mayo de 1974; y reformadas por O.M. de 21 de febrero de 1981.

3. Los establecimientos hoteleros y apartamentos cumplirán las condiciones establecidas en el Decreto 110/1986 de la Junta de Andalucía.

Artículo 8.2.39. Normas específicas de la edificación residencial.

Independientemente de las características de las viviendas mínimas, definidas en el artículo 7.3.4 la edificación residencial tiene que cumplir las siguientes condiciones y parámetros.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

a) Salón más comedor: 18 m^2 para viviendas de hasta tres dormitorios, y 20 m^2 para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m^2.

b) Cocina: 5 m^2 para viviendas de menos de tres dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m^2 la superficie resultante de la unión.

c) Lavadero con tendedero: 2 m^2. El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m^2/vivienda.

d) Dormitorios: 10 m^2 para dormitorios dobles y 6 m^2 para dormitorios simples.

e) Baño: 3 m^2.

f) Aseo o retrete: 1,10 m^2.

g) Composición de vivienda mínima: la que esté integrada con cocina, cuarto de estar, con dormitorio de 10 m^2, y cuarto de baño, y con una superficie útil mínima de 40 m^2 (ver artículo 7.3.4. Vivienda Mínima).

Condiciones de distribución de las dependencias.

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

En las viviendas con igual número de baño y dormitorios se podrá acceder desde este a todos los baños.

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en el artículo anterior.

En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Pasillos y escaleras.

El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,85 m.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenital-

mente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m^2.

Para alturas superiores a PB+3, las condiciones de las escaleras y pasillos serán las determinadas en el Código Técnico de Edificación, Documento Básico Seguridad Incendio.

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm, y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m.

e) En edificios de altura superior a PB+3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Iluminación y ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Patios de Luces: Quedan regulados, en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Nota. Para normativa NT, consultar Ordenanza Particular de esta zona.

Patios abiertos a fachada: Quedan regulados en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Patios de Ventilación: Quedan regulados, en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Patios de Manzana: Quedan regulados, en el Libro IV, artículo 7.3.9.

Artículo 8.2.40. Salvaguarda de la estética urbana.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción visual de la ciudad deberá ajustarse a las condiciones de estas normas.

El Ayuntamiento podrá exigir el mantenimiento adecuado de las fachadas de los edificios, tanto en sus revestimientos, pintura, aleros, cornisas, huecos, balcones como en general todos los elementos que las componen. Los propietarios de los inmuebles están obligados al mantenimiento de estos elementos tanto del punto de vista de la seguridad como de ornato y estética.

Artículo 8.2.41. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1,5 metros por encima de la cubierta, separándose de los huecos de ventilación existentes, tanto en la edificación propia como en las colindantes, conforme a lo regulado en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de materias contaminantes a la atmósfera.

Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

En los locales situados en las plantas bajas de los edificios es preciso instalar un conducto de ventilación de 300 centímetros cuadrados de sección por cada 60 metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores; debiéndose recoger la situación de estos conductos en los Proyectos de Edificación.

Artículo 8.2.42. Densidad de viviendas.

En suelo urbano consolidado y siempre que no se fije la densidad de vivienda se podrán realizar las que resulten, siempre que se cumpla con la vivienda mínima establecida en este Plan General.

Para el resto de los suelos en que esté definido el número de viviendas no podrá rebasarse este.

Las habitaciones y apartamentos hoteleros deberán ajustarse a la regulación específica de la Consejería de Turismo, Comercio y Transportes, según se establece en la Ordenanza Hotelera.

Artículo 8.2.43. Normas específicas de la edificación de garajes.

Las características que han de cumplir este tipo de edificación tanto si están integradas en edificios de otro uso, como si son completamente destinados a este uso, están definidas en el artículo 7.5.1 y siguientes, del Libro IV.

Artículo 8.2.44. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 8.2.45. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de domino y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbres de paso: espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de valle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos, con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general, estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma, sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

Alineación de parcela sometidas a Ordenación Bloque Abierto (BA).

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Bloque Abierto, será la línea de silueta del edificio definida en el plano a escala 1/2.000.

b) La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Bloque Abierto ya consolidadas.

Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometida al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano, complementada con las protecciones y servidumbres previstas por las normas de este Plan y legislación específica correspondiente.

Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará línea de edificación la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

Artículo 8.2.46. Edificio Singular.

El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de edificios Singulares, con mayor altura, combinada con menor ocupación de planta sobre rasante, pero sin rebasar la edificabilidad máxima de la parcela, siempre en casos muy excepcionales, como edificación exenta y abierta, y cuando se trate de proyectos de alta calidad arquitectónica, previa presentación y aprobación de Estudio de Detalle, en el que queden definido completamente los parámetros y demás características técnicas, así como estudio de impacto visual y estudio de sombras arrojadas entre las 10,00 horas a.m. y las 5,00 horas p.m. sobre las parcelas de su alrededor.

Artículo 8.2.47. Instalaciones de telefonía, radio y televisión.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, según la legislación Básica sobre la materia.

Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía móvil o similares, excepto en las zonas I, CO, Sistemas Técnicos, Espacios Libres y Explotaciones Hoteleras, Sociales y Culturales.

Artículo 8.2.48. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Deberá cumplirse el Decreto 1653/1964, sobre Servicios de Correos.

Artículo 8.2.49. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

Cualquier edificio que se construya deberá disponer al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios, así como en el Código Técnico de la Edificación.

En edificios cuya altura sea superior a 45 metros con uso residencial y a 30 m para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

Ningún edificio tendrá una distancia superior a 350 metros por recorridos reales desde cualquier origen de evacuación, según definición vigente en Código Técnico de la Edificación, hasta el espacio de maniobras.

TÍTULO NOVENO

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.0.1. Preámbulo.

El criterio seguido a la hora de redactar estas Ordenanzas Particulares se ha basado en la conservación de las ya vigentes, aunque incluyendo algunas modificaciones, consideraciones y adaptaciones que has sido ratificada durante la vigencia del Plan General por haberse revelado necesarias para su aplicación práctica.

El conservar las mismas ordenanzas no distorsiona el normal desenvolvimiento de la operativa urbanística de la ciudad.

Volviendo a las modificaciones que han sido necesarias implantar, cabe destacar el cambio de calificación de ciertas zonas antes incluida en Bloque plurifamiliar Abierto (BA) a Bloque plurifamiliar Medianero (BM); La razón es obvia, por cuanto la aplicación de la ordenanza BA creó unos espacios exteriores (se fijaba una separación a linderos públicos de 1/4 de la altura del edificio con un mínimo de 3,00 m) que en muchos casos han pasado a integrarse en el viario o en espacios libres, con lo cual tal separación no existe en la realidad, y por lo tanto el mantener las condiciones de la ordenanza BQ supondría dejar fuera de ordenación tales edificios.

Las ordenanzas que se aplican en esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística 2008, son las siguientes:

BA. Bloque Abierto
BM. Bloque medianero
MC. Manzana Cerrada
NT. Núcleo Tradicional
VP. Vivienda Popular
UAS. Vivienda Unifamiliar Aislada
UAD. Vivienda Unifamiliar Adosada
I. Industrial
CO. Comercial
OS. Ordenación Singular
OH. Ordenación Hotelera (También llamada EH Explotación Hotelera)
EE. Equipamiento Escolar
ES. Equipamiento Social
EC. Equipamiento Cultural
ER. Equipamiento Religioso
ED. Equipamiento Deportivo
ZV. Zonas Verdes Públicas
EL. Espacios Libres
ST. Sistema Técnico
PQ. Protección Arqueológica
PA. Protección Arquitectónica
G. Garajes o Aparcamientos en los edificios

Todas ellas se desarrollan a continuación.

SECCIÓN PRIMERA

BLOQUE ABIERTO

Artículo 9.1.1. Tipología.

Edificios de propiedad horizontal, separados de las alineaciones de los viales y de los linderos medianeros, para constituir edificios exentos.

Esta Ordenanza general BA también tiene una subdivisión en tres subtipos, en base al lugar donde se plantean, y que son BA-1, BA-2 y BA-3.

Artículo 9.1.2. Parcelación.

Se establece una parcela, para la ordenanza BA, con superficie mínima 400 m^2.

Se admiten parcelas inferiores a la mínima siempre y cuando sean anteriores a este Plan General de Ordenación Urbana, aplicándose en estos casos lo establecido en el artículo 9.1.13 de estas normas.

En los casos de los subtipos BA-1, BA-2 y BA-3, la parcela mínima será de 500 m^2.

En todos los casos, para que la parcela sea edificable deberá tener un frente mínimo a calle de 10 m, y poderse inscribir un círculo de 10 m de diámetro.

Artículo 9.1.3. Ocupación.

Es la que resulta de aplicar en cada caso las limitaciones contenidas en esta ordenanza.

Para los subtipos BA-1 y BA-2, la ocupación máxima será del 40% de la superficie neta de la parcela.

Para el subtipo BA-3, la ocupación en planta baja, será del 100%.

Artículo 9.1.4. Altura.

La altura máxima de cornisa es de 8 plantas, con un total de 25,00 metros.

Para los subtipos BA-1 y BA-2, la altura máxima se limita a 3 plantas (Bajo+2 plantas) con 10 metros de altura de cornisa.

Sobre esta altura se permitirá el aprovechamiento «Bajo Cubierta», para uso Residencial y no vinculado al resto de las plantas del Edificio.

Artículo 9.1.5. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En general esta Ordenanza Particular BA, sobre la altura máxima Permitida se admiten áticos, exclusivamente bajo cubiertas, con las siguientes condiciones:

A. El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente

B. El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,00 m.

C. Se prohíbe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.

D. El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este podrá interrumpirse para conseguir huecos de iluminación y ventilación, estos huecos no podrán superar el 30% de la superficie del paño de cubierta, medida en su verdadera dimensión.

E. Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, regulas en las Normas Generales.

Artículo 9.1.6. Semisótanos en BA.

Se permitirá una planta de sótano que quede parcialmente fuera de la rasante, cumpliendo la Ordenación General de Edificación en ladera, no computado a los efectos de ocupación y solo podrá ser destinada para aparcamientos, trasteros, cuarto de instalaciones y demás usos complementarios de viviendas, en ningún momento como espacios vivideros.

Esta planta no computará a efectos de altura, debiendo justificarse en todo caso mediante plano topográfico detallado.

Artículo 9.1.7. Altura de las plantas.

La altura libre de la planta baja no podrá exceder de 3,50 m.

La altura libre de las plantas altas no podrá exceder de 3,00 m, ni ser inferior a 2,50 m.

Artículo 9.1.8. Separación a linderos.

a) La separación a linderos privados se fija en la tercera parte de la altura del edificio, medida a partir de sus cuerpos cerrados más salientes, y en cualquier caso, un mínimo de 4,00 m.

b) La separación a linderos públicos se fija en un cuarto de la altura del edificio, medida a partir de la zona de la edificación más saliente, y en cualquier caso, un mínimo de 3,00 m.

c) La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo una distancia igual a la semisuma de las alturas de los mismos, medida a entre ambas edificaciones.

En el caso de que exista una parcela proveniente de ordenación del Plan, la edificación se alineará en toda su altura con la alineación de la huella del solar.

d) No se permite escalonar los edificios para disminuir la separación a linderos; a efectos del conjunto de distancia a linderos, la altura a considerar será la de cornisa.

e) Se autoriza adosarse a las medianerías existentes, siempre que no se creen otras nuevas. Para ello, junto con la solicitud de Licencia Municipal se presentarán los documentos gráficos necesarios con la definición de la medianería existente y la solución adoptada.

Artículo 9.1.9. Edificabilidad.

Se fija una edificabilidad sobre parcela neta, máxima de 2,16 m^2t/m^2s.

Para los subtipos BA-1 y BA-2, la edificabilidad será la siguiente:

Subtipo BA-1 1,00 m^2t/m^2s
Subtipo BA-2 1,20 m^2t/m^2s
Subtipo BA-3 fijada en fichas

A efectos de edificabilidad, los entrantes cubiertos en fachada computarán al 100%.

La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en estas normas.

Artículo 9.1.10. Aparcamientos.

Es obligatorio la previsión de aparcamientos o plazas de garaje en la proporción de 2 plazas por vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m^2 en uso de comercio y oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

No obstante, se permitirá reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores, en los siguientes casos:

a) Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500 m^2.

b) Cuando la forma o la topografía de la parcela impida un desarrollo capaz y adecuado para la viabilidad del aparcamiento.

c) Cuando los resultantes del estudio geotécnico del suelo y la naturaleza del mismo, obliguen a la aplicación de sistemas desproporcionados para la ejecución de sótanos

d) Cuando desde la propia Oficina Municipal de Urbanismo, ratificado por la Junta de Gobierno Local, se considere la existencia de otro tipo de inconveniente para aplicar la norma.

Para estos casos, se presentará un estudio de viabilidad, que justifique una solución adecuada, donde se proyectarán el mayor número posible de plazas de aparcamientos.

Artículo 9.1.11. Cuerpos volados.

a) La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en las Normas Urbanísticas.

b) Los cuerpos volados cerrados, y los cerrados por más de dos lados, deberán separarse de los linderos la distancia que corresponda, siguiendo la fórmula establecida anteriormente.

c) Se permite un saliente máximo de cornisa con las siguientes limitaciones:

DISTANCIA AL LINDERO

PÚBLICO	PRIVADO	SALIENTE MÁXIMO
D < 4,00	D < 5,00 M	0,40 M
4,00 < D < 5,00	5,00 < D < 6,00 M	1,00 M
5,00 < D < 6,00	6,00 < D < 8,00 M	1,50 M
D > 6,00	D > 8,00 M	2,00 M

d) Los cuerpos volados deberán respetar las condiciones descritas en estas normas.

Artículo 9.1.12. Usos.

Residencial y Compatibles según Normas de Regulación de usos.

Los Espacios Libres privados deberán acondicionarse de acuerdo con las Condiciones Generales de estas normas.

Artículo 9.1.13. Normas para parcelas menores de 400 m^2.

En las parcelas de superficie menor a 400 m^2, siempre y cuando sean anteriores a este Plan General, se establece una separación mínima a linderos público y privado de 3,00 m y una altura máxima de cuatro plantas (B+3) y 13,00 m de cornisa.

Artículo 9.1.14. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN SEGUNDA

BLOQUE MEDIANERO (BM)

Artículo 9.2.1. Tipología.

Esta ordenanza alberga aquellos edificios de propiedad Horizontal que conforman manzanas cerradas compactas con frentes de fachadas continuas y reguladas en altura, que vienen alineados al vial o a las alineaciones exteriores definidas en los planos de Calificación y Gestión.

Con esta tipología edificatoria se pretende dar respuesta a las zonas de ensanche de la ciudad, que han quedado sin consolidar, desordenadas o fuera de ordenación, de manera que regularizando sus parámetros, se consolide la trama urbana mediante bloques residenciales plurifamiliares con usos compatibles, ocultando medianerías.

En todos los casos deberá presentarse documentación gráfica donde se justifique la integración del edificio con los colindantes.

Artículo 9.2.2. Parcela mínima.

a) No se fija parcela mínima, no permitiéndose segregaciones de las actualmente existentes.

b) Para parcelas superiores a 1.000 m^2 y/o en función de las características especiales de la zona, se podrá exigir por el Ayuntamiento, previo al proyecto de edificación el correspondiente Estudio de Detalle, en el que se establezca su relación con los edificios colindantes (medianeras), de manera que se integre correctamente el edificio a su entorno.

c) Para nuevas parcelaciones, se establecen una parcela mínima de 500 m^2, con un frente mínimo a calle de 15,00 m; y deberá poderse inscribir un círculo de 15,00 m de diámetro.

Artículo 9.2.3. Edificabilidad.

Es la que resulta de aplicar los índices de esta ordenanza y las alturas máximas que figuran en los planos de calificación y gestión.

Artículo 9.2.4. Ocupación máxima.

- 100% en Planta Baja.
- 80% en Plantas Superiores.
- Para las parcelas existentes con anterioridad a esta Revisión, de superficie neta inferior a 200 m², se permite, la ocupación del 100% en todas las plantas.
- Para las parcelas cuya superficie neta esté situada entre 200 m² y 250 m², se permitirá una ocupación máxima de 200 m².

Artículo 9.2.5. Retranqueos.

No se permitirán retranqueos con respecto a las alineaciones definidas en los planos de Calificación y Alineaciones.

Quedan también prohibidos soportales y patios abiertos a fachadas, si bien se permiten entrantes en las plantas superiores por estética y composición de los edificios y siempre que no produzca medianeras.

Artículo 9.2.6. Altura máxima

Será la que se fija en los planos de calificación con la siguiente equivalencia:

Núm. plantas	Alturas en metros
3 (PB + 2)	10,00 m
4 (PB + 3)	13,00 m
5 (PB + 4)	16,00 m
6 (PB + 5)	19,00 m
7 (PB + 6)	22,00 m
8 (PB + 7)	25,00 m

Si por exigencia de la edificabilidad fijada en convenios, fuere necesaria la realización de más plantas, se continuará con la proporción establecida.

Artículo 9.2.7. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En general esta Ordenanza Particular BM, sobre la altura máxima Permitida se admiten áticos, exclusivamente bajo cubiertas, con las siguientes condiciones:

A. El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente.

B. El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,00 m.

C. Se prohíbe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.

D. El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este podrá interrumpirse para conseguir huecos de iluminación y ventilación, estos huecos no podrán superar el 30% de la superficie del paño de cubierta, medida en su verdadera dimensión.

E. Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las normas generales.

Artículo 9.2.8. Aparcamientos.

Es obligatorio la previsión de aparcamientos o plazas de garaje en la proporción de 2 plazas por vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m² en uso de comercio y oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.

No obstante, se permitirá reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores, en los siguientes casos:

a) Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500 m².

b) Cuando la forma o la topografía de la parcela impida un desarrollo capaz y adecuado para la viabilidad del aparcamiento.

c) Cuando los resultantes del estudio geotécnico del suelo y la naturaleza del mismo, obliguen a la aplicación de sistemas desproporcionados para la ejecución de sótanos

d) Cuando desde la propia Oficina Municipal de Urbanismo, ratificado por la Junta de Gobierno Local, se considere la existencia de otro tipo de inconveniente para aplicar la norma.

Para estos casos, se presentará un estudio de viabilidad, que justifique una solución adecuada, donde se proyectarán el mayor número posible de plazas de aparcamientos.

Artículo 9.2.9. Usos.

Residencial plurifamiliar y compatibles según Normas de Regulación de Usos.

Artículo 9.2.10. Vuelos.

a) La edificabilidad de los cuerpos salientes se computará conforme a lo indicado en las Normas Urbanísticas.

b) Se autorizan «balcones», «balconadas», «cierros» y «miradores» con las características descritas en estas Normas Urbanísticas, y únicamente para calles mayores de 5 metros de anchura.

c) Se permiten las terrazas abiertas por dos o más lados con las siguientes limitaciones:

ANCHURA DE LA CALLE	SALIENTE MÁXIMO
A < 5,00 M	PROHIBIDOS
5,00 < A < 6,00 M	0,40 M
6,00 < A < 8,00 M	1,00 M
8,00 < A < 10,00 M	1,20 M
10,00 < A < 15,00 M	1,50 M
A > 15,00 M	2,00 M

d) Se limitará el vuelo máximo de alero a 40 cm.

Artículo 9.2.11. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente de 1,00 m.

SECCIÓN TERCERA

MANZANA CERRADA (MC)

Artículo 9.3.1. Tipología.

Edificios de propiedad horizontal, adosados a medianerías y alineados a calle, con patio interior de manzana.

Artículo 9.3.2. Parcelación.

Se establece una parcela mínima de 150 m², con un frente mínimo a calle de 10 m y una profundidad mínima de 15 m.

Artículo 9.3.3. Ocupación en planta.

Es la que resulta de aplicar a cada parcela la profundidad máxima de 12,00 m.

Artículo 9.3.4. Rasantes.

Para definir la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m de longitud.

El escalamiento que resulte sobre la cota de la calle se considera la rasante, a los efectos de medición de alturas.

Artículo 9.3.5. Altura máxima.

La altura máxima permitida en cada manzana, en número de plantas, es la que figura en los Planos de Calificación del Plan General.

Se establecen las siguientes alturas máximas de cornisa, en metros:

3 plantas (B + 2) = 9,50 m.

4 plantas (B + 3) = 12,50 m.

5 plantas (B + 4) = 15,50 m.
6 plantas (B + 5) = 18,50 m.
La medición de la altura se efectuará sobre la rasante antes definida.
Sobre esta altura se permitirá el aprovechamiento «Bajo Cubierta», para uso Residencial y no vinculado al resto de las plantas del Edificio.

Artículo 9.3.6. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.
En general esta Ordenanza Particular MC, sobre la altura máxima Permitida se admiten áticos, exclusivamente bajo cubiertas, con las siguientes condiciones:
a) El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente.
b) El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,50 m.
c) Se prohíbe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.
d) El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este podrá interrumpirse para conseguir huecos de iluminación y ventilación, estos huecos no podrán superar el 30% de la superficie del paño de cubierta, medida en su verdadera dimensión.
e) Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las Normas Generales.

Artículo 9.3.7. Manzana y forma de agrupación.
La forma de agrupación será en manzana cerrada.
Los patios interiores deberán ser accesibles desde las calles exteriores por medio de pasajes en la Planta Baja de los edificios, al menos en los lugares señalados en el Plano de Calificación.
Los pasajes deberán tener sus paramentos rectos, sin salientes ni entrantes, con una anchura mínima de 4,00 m y una altura mínima de 3,00 m.

Artículo 9.3.8. Cuerpos volados.
No se permitirán vuelos cerrados sobre las calles.
Se podrán hacer cuerpos volados abiertos (balconada tradicional) en las plantas altas, con un saliente máximo de 0,60 m. Estos cuerpos volados tendrán que separarse un mínimo de 0,30 m de la vertical del bordillo de la calzada, y de 1,00 m de las medianerías.
Los vuelos de las fachadas a los patios interiores, se regularán bajo los mismos criterios que los vuelos a la fachada exterior a la calle.

Artículo 9.3.9. Edificabilidad.
Es la que resulta de la aplicación de los parámetros de esta ordenanza (fondo edificable y altura fijados en los planos de Calificación y Alineaciones).

Artículo 9.3.10. Fachadas.
Se tratarán las fachadas de la edificación con la misma categoría, tanto las que den a calles como a patios. Su tratamiento será con materiales tradicionales de fachadas, no admitiéndose materiales estridentes propios de solerías o interiores (cerámica vidriada, etc.).

Artículo 9.3.11. Medianerías.
Será obligatorio el tratamiento de medianerías; de modo que no queden enfoscadas y pintadas sin más, sino que será obligatorio tratarlas a base de impostas; pudiendo pintarse en colores claros, preferentemente en blanco.
Asimismo, será obligatorio el mantenimiento de las fachadas y medianerías por parte de los vecinos.

Artículo 9.3.12. Alineaciones.
Será obligatorio alinearse en las fachadas de la edificación a la calle y a los patios interiores según las alineaciones oficiales señaladas en los planos.

Artículo 9.3.13. Aparcamientos.
Es obligatorio la previsión de aparcamientos o plazas de garaje en la proporción de 1 plaza por vivienda o apartamento, 1 plaza por cada 80 m² en uso de comercio y oficinas, y 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras.
No obstante, se permitirá reducir el número de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores, en los siguientes casos:
a) Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 500 m².
b) Cuando la forma o la topografía de la parcela impida un desarrollo capaz y adecuado para la viabilidad del aparcamiento.
c) Cuando los resultantes del estudio geotécnico del suelo y la naturaleza del mismo, obliguen a la aplicación de sistemas desproporcionados para la ejecución de sótanos.
Para estos casos, se presentará un estudio de viabilidad, que justifique una solución adecuada, donde se proyectarán el mayor número posible de plazas de aparcamientos.
En esta ordenanza particular, y cuando se proyecten estacionamientos en sótanos, se podrá exceder en 3,00 m la alineación establecida hacia el interior de la manzana urbana de que se trate, y solo exclusivamente bajo rasante.

Artículo 9.3.14. Usos.
Residencial y Compatibles según normas de regulación de usos.
Los patios de manzana deberán estar libres de edificaciones, permitiéndose solamente jardinería.
Estos patios de manzana constituyen espacios libres privados, por lo que será obligación de Las Comunidades de Propietarios su conservación y mantenimiento.

Artículo 9.3.15. Otras normas generales de la Edificación.
Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.
Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente, de 1,00 m.

SECCIÓN CUARTA

NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

Artículo 9.4.1. Tipología.
Se ha considerado mantener esta ordenanza en los cascos antiguos de Fuengirola y los Boliches, puesto que ha sido aplicado de forma sistemática y está siendo bien aceptada.
Se trata de una ordenanza de características singulares muy particular y diferenciada.
Edificios de propiedad horizontal, adosados a las medianerías y alineados a la calle, formando manzanas compactas.

Artículo 9.4.2. Usos.
Dominantes: Residencial y compatibles según normas de regulación de Usos.

Artículo 9.4.3. Parcelación.
a) Se fija una parcela mínima de 100 m², con una fachada mínima a calle de 6,50 m.
b) Se respeta la parcelación actual, considerando como tal la existente con anterioridad a la aprobación inicial de esta Revisión, aun cuando su superficie fuera inferior a la mínima.

c) No obstante, se permiten regularizaciones de linderos que no supongan merma de la superficie mínima de las parcelas aquí establecidas.

Artículo 9.4.4. Ocupación.

La ocupación máxima es la que resulta en cada caso de la aplicación de los siguientes criterios:

- 100% en Planta Baja.
- 80% en Plantas Superiores.

Es obligatoria la alineación de los edificios con la alineación oficial.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

a) Se admiten los patios interiores, en los cuales se podrá inscribir un círculo de diámetro 3,00 m, como mínimo, independientemente de la altura (PB+2+Bajo Cubierta).

b) Para las parcelas existentes con anterioridad a esta Revisión, de superficie inferior a 200 m^2 se permite la ocupación del 100% en todas las plantas.

c) Para las parcelas de superficie entre 200 m^2 y 250 m^2 de parcela neta, la ocupación máxima será de 200 m^2.

Artículo 9.4.5. Rasantes.

Para definir la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m de longitud.

El escalonamiento que así resulte se considera la rasante, a los efectos de medición de altura.

Artículo 9.4.6. Alturas.

La altura máxima de cornisa permitida es de 9,50 m sobre la rasante definida en el apartado anterior. Esta altura equivale a una altura máxima libre de 3,50 m en planta baja, y de 2,65 m en 2 plantas superiores, más el grueso de dos forjados. Sobre esta altura máxima se admiten áticos, con las siguientes condiciones:

a) Se admite el aprovechamiento bajo cubierta, con una inclinación máxima del 100% y una altura máxima de cumbrera de 3,50 m.

Se prohíbe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.

b) Los espacios con alturas inferiores a 1,50 m solo podrán aprovecharse para almacenamiento o instalaciones propias de la vivienda.

c) El plano de cubierta deberá apoyar en el último forjado, y podrá interrumpirse para conseguir huecos de iluminación y ventilación. Estos huecos no podrán superar el 30% de la superficie del paño de cubierta, medida en su verdadera dimensión.

d) Los huecos referidos se separarán de las medianerías un mínimo de 1,00 m.

e) En edificios con cubierta plana, el ático deberá separarse al menos 3,00 m de las alineaciones exteriores e interiores del edificio, y adosarse a las medianerías. La altura máxima de cornisa de este ático será de 3,00 m.

El espacio libre que resulta deberá tratarse como terraza descubierta.

f) Se prohíben los casetones, torreones, depósitos, maquinaria de ascensores y en general cualquier tipo de construcción que sobresalga de la envolvente de la cubierta definida en los apartados anteriores.

g) En todos los casos deberá presentarse documentación gráfica donde se justifique la integración del edificio con los colindantes.

h) Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las Normas Generales.

Artículo 9.4.7. Vuelos.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, admitiéndose únicamente balcones tradicionales en plantas altas, con un saliente máximo de 0,40 m y separados de las medianerías una distancia mínima de 1,00 m.

Se prohíben cualquier tipo de vuelos en calles de anchura inferior a 5,00 m.

Artículo 9.4.8. Cornisas.

Se permiten vuelos en las cornisas con un saliente máximo de 0,40 m.

Las cornisas de remate de la cubierta tendrán un grueso máximo de 0,25 m, más la teja.

Artículo 9.4.9. Marquesinas.

Queda prohibida la instalación de marquesinas u otros elementos volados en los locales comerciales.

Artículo 9.4.10. Medianerías.

Para solicitud de licencias de obra el Proyecto, deberá recoger un plano donde figuren los encuentros con las medianerías.

Será obligatorio el tratamiento de medianerías; de modo que no queden únicamente enfoscadas y pintadas, sino que será obligatorio tratar las medianerías con los mismos materiales que las fachadas, debiendo quedar los astiales que conforman la parte de la cubierta, mediante un tratamiento diferenciador en fachada.

Asimismo será obligatorio el mantenimiento de las fachadas y medianerías por parte de los vecinos.

Artículo 9.4.11. Fachadas.

Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios, no pudiendo establecerse diferencia alguna entre las que den a la calle y las que den a patios; salvo las lógicas de ubicación y tamaño de huecos.

Pretendiendo mantener el actual carácter del núcleo tradicional, las fachadas han de ir tratadas con materiales tradicionales:

- Enfoscadas.
- Pintadas a la cal o con pinturas modernas en colores claros, preferentemente blanco.
- Carpintería o cerrajería de huecos en madera, hierro para pintar o aluminio lacado.
- Materiales cerámicos (no vidriados) en colores lisos, en umbrales, alféizares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con las mismas).

Artículo 9.4.12. Cubiertas.

- Cubiertas de tejas (curva o plana) o visitables. Las aguas pluviales se recogerán mediante canales y desaguarán por bajantes ocultos o vistos hasta la altura de planta baja; siendo necesario recoger los mismos con el saneamiento del edificio.
- Las cubiertas de teja tendrán una pendiente mínima del 50% y máxima del 100%. En el caso de optar por cubierta visitable el casetón no podrá estar a menos de 3,00 m de la fachada a calle.
- Las pendientes de los tejados se realizarán de forma que oculten los astiales de los edificios colindantes.

Quedarán prohibidos:

- El uso de materiales cerámicos vidriados.
- El uso de cerrajería de aluminio en su color en huecos y barandillas.

Artículo 9.4.13. Aparcamientos.

Si bien no se hará con carácter obligatorio, dentro de la edificación se permitirán locales para aparcamiento en planta de sótano, en aquellas calles cuyo ancho permita la maniobra de salida, y no se encuentre afectada la calle por el Plan de Peatonalizacion del Casco Tradicional.

Artículo 9.4.14. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente, de 1,00 m.

SECCIÓN QUINTA

VIVIENDA POPULAR (V.P.)

Artículo 9.5.1. Tipología.

Edificios entre medianerías, formando manzanas compactas, de baja altura y propiedad horizontal, caracterizadas por la pequeña superficie de parcela.

Se establecen tres subtipos: VP-1, VP-2 y VP-3, diferenciados únicamente por la ocupación en planta.

Artículo 9.5.2. Parcelación.

a) En las parcelas edificadas con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan General, no se admite la subdivisión, pero si la agrupación para constituir otras de mayor superficie.

b) Como caso excepcional, y solamente en aquellos casos en que la forma de las parcelas dificulte notablemente la edificación por su forma irregular, se admite la regularización a linderos. Esta regularización no podrá suponer en ningún caso pérdidas de más del 20% de la superficie neta de la parcela menor.

c) Para las nuevas parcelaciones se limita la parcela mínima en 150 m^2 de superficie, con una fachada mínima de 7,00 metros.

Artículo 9.5.3. Ocupación en planta.

Subtipo VP-1. El 100% en Planta Baja, y el 80% en Plantas Altas.

Subtipo VP-2. El 80% en Planta Baja, y el 80% en Plantas Altas.

Subtipo VP-3. El 60% en Planta Baja, y el 60% en Plantas Altas.

Para el subtipo VP-1, en las parcelas inferiores a 200 m^2, la ocupación puede ser del 100%.

Artículo 9.5.4. Rasantes.

Para delimitar la rasante, se dividirá la fachada en tramos de 10,00 m de longitud, el escalamiento resultante será considerado como la rasante a efectos de medición de alturas.

Artículo 9.5.5. Alturas.

a) La altura máxima permitida es de 3 plantas y 10,00 m. Sobre esta altura sólo se permitirá cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 50%.

b) La altura máxima se ha limitado a 2 plantas y 7,00 m en las áreas indicadas en el plano de zonificación. En estos casos, la parcela mínima será de 100 m^2, y se permitirá la propiedad horizontal.

c) Se permitirá el aprovechamiento del bajo cubierta con las limitaciones definidas en el artículo siguiente.

Artículo 9.5.6. Condiciones de Regulación de Bajo Cubierta.

En esta Ordenanza Particular VP generalmente se admiten áticos bajo cubierta sobre la altura máxima permitida siempre y cuando se cumplan/respeten las siguientes condiciones:

A) El plano de cubierta no superará una inclinación máxima del 50% de pendiente

B) El plano de cubierta no superará una altura máxima de cumbrera de 3,00 m.

C) Se prohíbe recrecer las cornisas y los petos para aumentar la altura del espacio bajo cubierta.

D) El plano de cubierta deberá apoyar sobre el último forjado y este podrá interrumpirse para conseguir huecos de iluminación y ventilación, estos huecos no podrán superar el 30% de la superficie del paño de cubierta, medida en su verdadera dimensión

E) Se prohíbe cualquier elemento arquitectónico que sobresalga de la envolvente de la cubierta definido en los apartados anteriores. Salvo los propios remates de cajas de escaleras y casetones, reguladas en las Normas Generales.

Artículo 9.5.7. Vuelos.

No se permitirá en ningún caso la construcción de cuerpos volados cerrados, así como cualquier tipo de vuelos en calles de anchura inferior a 5,00 m, exclusivamente se admitirán balcones tradicionales en plantas altas con un saliente máximo de 0,40 m y separados de las medianerías en una distancia mínima de 1,00 m.

Artículo 9.5.8. Cornisas.

Se autorizarán vuelos en las cornisas con un saliente máximo de 0,40 m.

Las cornisas de remate de la cubierta tendrán un grueso máximo de 0,25 m, más la teja.

Artículo 9.5.9. Medianerías.

Será obligatorio tratar las medianerías con los mismos materiales que las fachadas.

Asimismo será obligatorio el mantenimiento de las fachadas y medianerías por parte de los vecinos.

Artículo 9.5.10. Alineaciones.

Los edificios deberán alinearse según las alineaciones oficiales de las calles que figuren en los documentos gráficos de este Plan General.

Se permiten patios abiertos a fachadas, con las siguientes restricciones:

a) Separación del patio a linderos, 2,50 m, de forma que se oculten las medianerías.

b) Profundidad máxima, 3,00 m.

c) La superficie de este patio deberá ajardinarse, si es en Planta Baja o tratarse como terraza, si lo es en Planta Alta.

Artículo 9.5.11. Fachadas.

Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios, no pudiendo establecerse diferencia alguna, entre las que den a la calle y las que den a patios; salvo las lógicas de ubicación y tamaño de huecos.

Pretendiendo mantener el actual carácter del núcleo las mismas han de ir tratadas con materiales tradicionales; a saber:

- Enfoscadas.
- Pintadas a la cal o con pinturas modernas en colores claros, preferentemente blanco.
- Carpintería o cerrajería de huecos en madera, hierro para pintar o aluminio lacado.
- Materiales cerámicos (no vidriados) en umbrales, alféizares o zócalos (no admitiéndose el revestimiento total de fachada con las mismas).
- Cubiertas de tejas (curva o plana). Las aguas pluviales se recogerán mediante canales y para desaguarán por bajantes ocultos o vistos hasta la altura de planta baja; siendo necesario recoger los mismos con el saneamiento del edificio. Las cubiertas de teja tendrán una pendiente máxima del 50%.
- Barandillas en madera o hierro para pintar.

En consecuencia quedan expresamente prohibidos:

- El uso de materiales cerámicos vidriados.
- El uso de cerrajería de aluminio en su color en huecos y barandillas.

Artículo 9.5.12. Aparcamientos.

Aun no siendo de carácter obligatorio la implantación de aparcamientos, se permitirá la construcción de estos dentro de las edificaciones en planta sótano siempre y cuando las

calles en las que se encuentren ubicado permitan la maniobra de entrada y salida a los mismos.

Artículo 9.5.13. Usos.
Residencial y compatibles según normas de regulación de Usos.

Artículo 9.5.14. Otras normas generales de la Edificación.
Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.
Los huecos y vuelos de fachadas próximos a medianeras, deberán respetar una distancia mínima medida horizontalmente, de 1,00 m.

SECCIÓN SEXTA

UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 9.6.1. Tipología.
Edificios de propiedad vertical, destinados a vivienda unifamiliar, aislada o adosada formando conjuntos contiguos con superficies libres privadas y/o mancomunadas.

Artículo 9.6.2. Usos permitidos.
Residencial Unifamiliar Aislada y compatibles.
Queda prohibido el uso de comercio mayorista y/o industrial.

Artículo 9.6.3. Parcelación.
a) La parcela mínima se establece en 150 m² para vivienda adosada y en 400 m² para vivienda aislada.
b) Las parcelas de suelo urbano existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, podrán ser edificadas siempre que cumplan con las condiciones establecidas en estas ordenanzas. Para ello se presentará la correspondiente nota de inscripción en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el Proyecto de Obras. Para estos casos excepcionales, se establece una parcela mínima edificable de 100 m².
c) Las parcelas deberán tener un frente mínimo a calle de 6,00 m.

Artículo 9.6.4. Ocupación.
a) La ocupación máxima de la edificación en la parcela, se establece en el 50% para viviendas adosadas y el 30% para viviendas aisladas.
b) Los porches cubiertos abiertos por uno solo de sus lados computarán el 100% en ocupación, y abiertos por dos o tres de sus lados el 50%.
c) Las terrazas descubiertas no computan a efectos de ocupación.
d) La ocupación máxima en las parcelas mencionadas en el apartado del capítulo anterior (de superficie comprendida entre 100 m² y 150 m²) podrá llegar hasta un máximo del 60%.

Artículo 9.6.5. Altura máxima.
a) La altura máxima permitida es de dos plantas (B+1) y 7 metros, medidos desde la rasante del terreno en cada cara de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.
b) Se permitirá la realización de casetones en cubierta con una superficie construida máxima de 15 metros cuadrados, no computándose a los efectos de altura.
c) Se permitirán el uso bajo cubierta con una pendiente máxima de 50% los paños de la cubierta deberán apoyar en el último forjado.

Artículo 9.6.6. Edificabilidad.
La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los parámetros de esta ordenanza.

Artículo 9.6.7. Separación a linderos públicos.
a) Las viviendas deberán separarse de la alienación oficial un mínimo de 3,00 m, salvo en los casos en los que exista alineación consolidada.
b) Dicha separación se medirá desde los cuerpos cerrados más salientes de la edificación.
c) En todo caso la separación de las viviendas a espacios libres y/o zonas verdes públicas se establece en un mínimo de 3,00 m.
d) Se permitirán garajes adosados al vial (máximo de 30 m²) con una fachada máxima de 4,50 m.

Artículo 9.6.8. Separación a linderos privados.
a) Las viviendas deberán separarse de los linderos privados un mínimo de 4,00 m.
b) No obstante, en parcelas mayores a 300 m² se autorizará adosarse a los linderos, cuando exista acuerdo con el colindante para edificar en igual forma, y se garantice la ocupación de la medianería. Para ello se presentará, junto con el Proyecto de Obras, el documento notarial correspondiente firmado por ambos interesados. En parcelas menores a 300 m² existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Revisión del Plan General, se permite el adosamiento a los linderos laterales.
c) Cuando exista una medianería en alguno de los linderos privados, la nueva edificación podrá contemplar la ocultación de la misma, previa propuesta al Ayuntamiento, que determinará en cada caso las condiciones, al objetivo de mejorar la ordenación urbana.

Artículo 9.6.9. Aparcamientos.
Se obliga a reservar dos plazas de aparcamiento por vivienda proyectada, cubierta o descubierta, en el interior de cada parcela.

Artículo 9.6.10. Muros de cerramiento.
Se autorizan muros de cerramiento de parcelas, hasta un máximo de 2,20 m de altura, compuesto por una parte de fábrica, con un máximo de 1,00 m de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales (transparentes). Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Artículo 9.6.11. Subtipos.
Además de la ordenanza general «UAS», se establecen tres subtipos denominados UAS1, UAS2, y UAS3 con las siguientes determinaciones:

Tipología:	UAS1	UNIFAMILIAR AISLADA.
	UAS2	UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA
	UAS3	UNIFAMILIAR AISLADA
Parcela Mínima:	UAS1	500 m²
	UAS2	500 m²
	UAS3	800 m²
Ocupación Máxima:	UAS1	20%
	UAS2	20%
	UAS3	25%
Edificabilidad	UAS	0,27 m²t/m²s
	UAS2	0,40 m²t/m²s
	UAS3	0,50 m²t/m²s

En el subtipo UAS2 se permiten agrupaciones libres de viviendas unifamiliares, con una densidad de 1 viv./200 m², así como, en el subtipo UAS1 para parcelas mayores de 3.000 m².

Artículo 9.6.12. Condiciones de agrupación.

a) Las agrupaciones no podrán superar la longitud de 50 metros edificados en continuidad. Los conjuntos resultantes deberán tratarse como edificios diferentes en una misma parcela, a los efectos de separación entre ellos.

b) Las agrupaciones de viviendas deberán cumplir los parámetros fijados en estas ordenanzas en cuanto a altura máxima, ocupación, edificabilidad, usos y aparcamientos (2 plazas por vivienda).

c) La separación a linderos se medirá en cada punto del conjunto edificatorio resultante, desde los cuerpos cerrados más salientes.

d) Si se utiliza un único modelo de vivienda repetido, las fachadas deberán diversificarse mediante elementos compositivos o movimiento de los planos y cuerpos cerrados. Se establece una longitud máxima de 20 metros para cada plano.

e) Se prohíben las fachadas ciegas, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación. Para ello se deberán tratar con los mismos materiales y similar configuración que el resto del edificio.

f) La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo la altura del mayor, con un mínimo de 3,00 metros.

g) Los espacios libres de la parcela, no ocupados por la edificación, deberán destinarse a jardines, instalaciones deportivas y aparcamientos.

Artículo 9.6.13. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN SÉPTIMA

UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 9.7.1. Tipología.

Edificios de propiedad vertical, destinados a vivienda unifamiliar, adosados a los linderos privados y separados de los linderos públicos, con superficies libres privados y/o mancomunados.

Se establecen 2 subtipos: UAD-1 y UAD-2.

Artículo 9.7.2. Usos permitidos.

Residencial Unifamiliar Adosada y compatibles.

Queda prohibido el uso comercial y/o industrial.

Artículo 9.7.3. Parcela mínima.

Se define como parcela mínima la superficie mínima neta de suelo que se requiere para construir una vivienda. Esta superficie debe estar necesariamente vinculada a la vivienda de forma exclusiva, o en régimen de propiedad horizontal con otras parcelas y viviendas del conjunto.

Subzona UAD-1: 100 m^2.

Subzona UAD-2: 200 m^2.

Artículo 9.7.4. Ocupación.

Se establecen los siguientes coeficientes de ocupación:

Subzona UAD-1: 60%.

Subzona UAD-2: 40%.

Los porches cubiertos abiertos por uno solo de sus lados computarán el 100% en ocupación, y abiertos por dos o tres de sus lados el 50%.

Las terrazas descubiertas no computan a efectos de ocupación.

Artículo 9.7.5. Altura máxima.

La altura máxima permitida es de dos plantas (B+1) y 7 metros, medidos desde la rasante del terreno en cada cara de la edificación hasta la cara baja del último forjado.

a) La altura máxima permitida es de dos plantas (B+1) y 7 metros, medidos desde la rasante del terreno en cada cara de la edificación hasta la cara inferior del último forjado.

b) Se permitirán el uso bajo cubierta con una pendiente máxima de 50% los paños de la cubierta deberán apoyar en el último forjado.

Artículo 9.7.6. Edificabilidad.

Se establecen los siguientes coeficientes máximos de edificabilidad:

Subzona UAD-1: 1,20 m^2./m^{2}s.

Subzona UAD-2: 0,73 m^2/m^{2}s.

Artículo 9.7.7. Separación a linderos públicos y privados.

Las viviendas deberán separarse de la alineación oficial, es decir lindero público, un mínimo de 3,00 m, y a los linderos privados, la separación será de 4,00 m como mínimo.

Dicha separación se medirá desde los cuerpos cerrados más salientes de la edificación.

En todo caso la separación de las viviendas a espacios libres y/o zonas verdes públicas se establece en un mínimo de 3,00 m.

Se permitirán garajes adosados a vial (máximo de 30 m^2) con una fachada máxima de 4,50 m.

Artículo 9.7.8. Aparcamientos.

En todos los casos se obliga a reservar dos plazas de aparcamiento por cada vivienda en el interior de la parcela.

Artículo 9.7.9. Muros de cerramiento.

Se autorizan muros de cerramiento de parcelas, hasta un máximo de 2,20 m de altura, compuesto por una parte fábrica, con un máximo de 1,00 m de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales (transparentes). Esta altura se medirá en cada punto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Artículo 9.7.10. Condiciones de agrupación.

a) Las agrupaciones no podrán superar la longitud de 50 m edificados en continuidad. Los conjuntos resultantes deberán tratarse como edificios diferentes en una misma parcela, a los efectos de separación entre ellos.

b) Las agrupaciones de viviendas deberán cumplir los parámetros fijados en estas ordenanzas en cuanto a altura máxima, ocupación, edificabilidad, usos y 2 plazas de aparcamientos por vivienda.

c) Las separaciones a linderos, citadas anteriormente, se medirán en cada punto del conjunto edificatorio resultante, desde los cuerpos cerrados más salientes.

d) Si se utiliza un único modelo de vivienda repetido, las fachadas deberán diversificarse mediante elementos compositivos o movimiento de los planos y cuerpos cerrados. Se establece una longitud máxima de 20 m para cada plano.

e) Se prohíben las fachadas ciegas, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación. Para ello se deberán tratar con los mismos materiales y similar configuración que el resto del edificio.

f) La separación entre edificios en una misma parcela será como mínimo la altura del mayor, con un mínimo de 3,00 m.

g) Los espacios libres de la parcela, no ocupados por la edificación, deberán destinarse a jardines, instalaciones deportivas y aparcamientos.

Artículo 9.7.11. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN OCTAVA

INDUSTRIAL

Artículo 9.8.1. Tipología.

La ordenanza de «Industrial», se aplicará a zonas que según su localización, y tipo de uso subdividiremos en:

I-1. Industria-Escaparate.

I-2. Industria-Media/Ligera/Servicios.

Capítulo Primero

INDUSTRIA ESCAPARATE (I-1)

Artículo 9.8.2. Industria Escaparate (I-1).

Destinadas al uso específico de la industria escaparate, naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.

Serán edificios aislados, separados de los linderos.

Artículo 9.8.3. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales.

- Superficie mínima: 500 m².
- Anchura de fachada: 15 ml.
- Que sea inscribible un círculo de 12 m de diámetro.

Artículo 9.8.4. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta de la parcela será de 1,20 m²t/m²s.

Artículo 9.8.5. Ocupación máxima.

- La ocupación máxima se fija en el 60% de la parcela.
- El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos, jardines o zonas de carga y descarga o maniobras.

Artículo 9.8.6. Altura máxima.

La altura máxima será 2 plantas o 7,50 m de cornisa. Sobre esta altura se permite la cubierta, que en ningún caso sobrepasará la altura de 1,00 m hasta la cumbrera.

Artículo 9.8.7. Separación a linderos.

La edificación se separará obligatoriamente tanto a lindero público como al privado un mínimo de 4 m. Salvo en los casos en los que el planeamiento establezca una alineación obligatoria mayor.

Artículo 9.8.8. Vallas.

Si se construyen vallas de cerramiento de parcelas, estas deberán colocarse en la alineación oficial, y en los linderos privados. Podrán tener hasta un máximo de 2,50 m de altura, compuestos por una parte de fábrica de hasta 1,20 m de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales. Estas alturas se medirán en cada puesto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Artículo 9.8.9. Aparcamientos.

En el interior de la parcela se dispondrán plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 80 m²/edificados.

Artículo 9.8.10. Usos.

- El uso dominante es el uso industrial con las limitaciones que lo definen como industria escaparate.
- Son compatibles los usos: comercial, de hostelería, recreativo y muy especialmente el uso para Estaciones de Servicio y/o Gasolineras (ver Sistemas Técnicos).
- Además, son compatibles en la misma edificación, las oficinas de cualquier tipo, con un máximo del 25% de la superficie edificable en cada parcela, y el residencial 1 vivienda por parcela siempre que dicho uso esté vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie de la vivienda no sea mayor de 140 m².

Artículo 9.8.11. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

Capítulo Segundo

INDUSTRIA MEDIA, LIGERA Y/O SERVICIOS (I-2)

Artículo 9.8.12. Industrial Media, Ligera y/o Servicios (I-2).

Comprende aquellas ordenaciones, localizadas en «polígonos industriales» destinadas a albergar actividades de industria ligeras, media y servicios de carácter industrial. Prácticamente debido al desarrollo del municipio de Fuengirola lo que queda de este suelo está en la Loma.

Edificación adosada y alineada a vial ocupando generalmente toda la parcela o bien dejando patios anteriores y traseros.

Artículo 9.8.13. Parcela mínima.

La parcela mínima será aquella que cumple los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie mínima: 250 m².
- Ancho fachada: 10 ml.
- Que sea inscribible un círculo de 10 m de diámetro.

Artículo 9.8.14. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta será de 1,20 m²t/m²s.

Artículo 9.8.15. Ocupación máxima.

La ocupación máxima se fija en el 100% de la parcela.

Artículo 9.8.16. Altura máxima.

- La altura máxima será de una planta y 7,50 mts. Sobre esta altura se permite la cubierta, que en ningún caso sobrepasará la altura de 1,00 m hasta la cumbrera.
- Podrán autorizarse entreplantas que ocupen como máximo el 20% de la parcela, y estarán destinadas a oficinas o servicios vinculados a la actividad industrial de la planta baja.

Artículo 9.8.17. Vallas.

Para el caso de una ocupación menor del 100%, si se construyen vallas de cerramiento de parcelas, estas deberán colocarse en la alineación oficial, y en los linderos privados.

Podrán tener hasta un máximo de 2,50 metros de altura, compuestos por una parte de fábrica de hasta 1,20 metros de altura y el resto por una malla metálica o elementos vegetales. Estas alturas se medirán en cada puesto del terreno modificado que resulte de la implantación del edificio.

Artículo 9.8.18. Aparcamientos.

Se reservará en el interior de la edificación, patios o parcela 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

Artículo 9.8.19. Usos.

El uso dominante es el uso industrial propiamente dicho, con las limitaciones que se definen para una industria ligera media y/o servicios.

- Será compatible el uso para Estaciones de Servicio (Gasolineras).
- Además es compatible en la misma edificación, el uso de oficinas y con un máximo del 25% de la superficie edificable.

Artículo 9.8.20. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN NOVENA

ORDENANZA COMERCIAL (CO)

Artículo 9.9.1. Definición.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial –procedentes o no de la zonificación de planes parciales–, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Programado u Ordenado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

No obstante, y sin perjuicio de esta ordenanza, se han ordenado en fichas los equipamientos comerciales más significativos.

Artículo 9.9.2. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 400 m².
Ancho mínimo fachada: 10 ml.
Ancho mínimo medio: 15 ml.

Artículo 9.9.3. Parcela máxima.

La parcela máxima edificable será de 5.000 m².

Artículo 9.9.4. Edificabilidad máxima.

Se establece una edificabilidad máxima de 1,00 m²t/m²s.

Artículo 9.9.5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 60%.

Artículo 9.9.6. Altura máxima.

Se fija una altura máxima de 2 plantas o 7 mts.

Artículo 9.9.7. Separación a linderos.

- La separación a linderos será de 3 metros tanto a los privados como a los públicos, cuando se trate de edificación no alineada.
- El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a jardines, aparcamientos o accesos.

Artículo 9.9.8. Usos.

- El uso dominante es el comercial además de los compatibles de hostelería y oficinas.
- Otros usos compatibles. Socioculturales, deportivos y públicos-administrativos.

Artículo 9.9.9. Subtipos.

Se establece un subtipo «C» que coincide con la ordenanza comercial de la Urb. Torreblanca del Sol.

Sus parámetros son los siguientes:

a) Usos permitidos y prohibidos.

Se autoriza el uso comercial en todas sus acepciones (hostelería, talleres artesanales, oficinas, recreativo, etc.).

Especialmente se prohíbe en esta zona el uso residencial destinado a alojamientos de cualquier tipo.

b) Ocupación.

El porcentaje de ocupación sobre solar neto, no podrá sobrepasar el 40%.

c) Parcelación.

La parcela mínima edificable coincidirá con la especificada en el Plano Parcelario del Plan Especial de Torreblanca del Sol.

d) Edificabilidad.

La edificabilidad sobre solar neto será de 1,20 m² t/m² s.

e) Alturas.

La altura máxima medida a partir del plano de rasante será de 3 plantas, con un máximo de 10,00 m.

f) Separación a linderos privados.

Será de 4 m como mínimo en todos los casos.

g) Separación a linderos públicos.

La edificación se separará de la alineación del vial un mínimo de 3,00 m.

h) Separación entre bloques.

No podrá ser inferior a la altura del mayor.

i) Aparcamientos.

Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² de edificación, dentro de la parcela.

Artículo 9.9.10. Otras normas generales de la Edificación.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación expresadas en el Título anterior.

SECCIÓN DÉCIMA

ORDENACIÓN SINGULAR (OS)

Artículo 9.10.1. Definición.

Esta ordenanza regula el desarrollo de conjuntos edificatorios caracterizados por la libertad de composición y la diversidad de usos y tipologías que en los mismos se implantan. Esta diversidad, y en ciertos casos, su distribución compleja no permiten la zonificación pormenorizada de tales conjuntos.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de algunas de estas Ordenanzas singulares y permitir la creación de otras nuevas en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de estas ordenaciones existentes o propuestas.

Las condiciones de edificación para las Ordenanzas Singulares de nueva creación en Suelo Urbanizable (exclusivamente) son las siguientes:

a) Unidad mínima de Actuación: 10.000 m².

b) Edificabilidad Máxima: no podrá excederse de la establecida en la ficha del Plan Parcial correspondiente.

c) Distribución de la Superficie edificable: se exige un Estudio de Detalle referido a la Totalidad de la actuación (Ordenación de volúmenes, tratamiento de Espacios libres diferenciando zonas comunes y públicas, alineaciones y rasantes de las edificaciones; y estudio detallado de accesos rodados y peatonales, con un énfasis especial en los aparcamientos).

d) Ocupación Máxima: 50%

e) Altura Máxima: 4 Plantas (B+3).

PB+1 – mínimo - 50% Sobre la superficie ocupada de la parcela
PB+2 – máximo - 25%
PB+3 – máximo - 25%

f) Separación a linderos

- Interiores – no se fija.
- El conjunto deberá separarse de los linderos públicos o privados un tercio de la altura del edificio, con un mínimo de 4,00 mts.

g) Aparcamientos.

Dentro de la parcela, deberá dotarse de aparcamientos en la proporción de 1 Plaza por vivienda; 1 plaza por cada 8 plazas hoteleras, y 1 plaza por cada 80 m² de comercio, oficinas sociales y culturales.

Usos.

Se distinguen dos casos en función del uso dominante:

A) Residencial.

Los usos compatibles no podrán superar el 30% del residencial.

B) Comercial, Oficinas, sociales, culturales y recreativas.

Los usos compatibles no podrán superar el 10% de estos.

SECCIÓN UNDÉCIMA

ORDENANZA HOTELERA (EH)

Artículo 9.11.1. Definición.

Las instalaciones hoteleras por su doble carácter de infraestructura e industria turística constituyen elementos de especial relevancia en un municipio turístico como Fuengirola.

Es objetivo de este Plan General garantizar la pervivencia de los hoteles existentes y fomentar la instalación de nuevos hoteles.

- A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de las Instalaciones Hoteleras existentes.

- Para las nuevas instalaciones Hoteleras se crea la presente ordenanza, que será de aplicación a cualquiera de las parcelas calificadas de:

BA, BM, U, NT, VP en este Plan General, sean de suelo Urbano O las que resulten de los planes parciales desarrollados del suelo Urbanizable.

- Para acogerse a esta ordenanza hotelera, junto con la solicitud de licencia de Obras se presentará la calificación Provisional del establecimiento, otorgado por la Junta de Andalucía.

- Para que el establecimiento hotelero obtenga la correspondiente licencia de Primera Ocupación, deberá presentar la escritura de obra nueva e inscripción registral en la que conste el uso hotelero del edificio y la no existencia de división horizontal.

Artículo 9.11.2. Condiciones particulares.

- BA (Bloque Abierto):
  Ocupación Máxima : 65%
  Edificabilidad Máxima : 2,70 m^2t/m^2s
  Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento por cada 8 plazas hoteleras en el interior de la parcela.
  Se reservará una plaza de aparcamiento para Autobuses dentro de la parcela, así como, una zona para carga y descarga.

El resto de los parámetros serán los mismos de la ordenanza B.A.

- BM (Bloque Medianero):
  Ocupación Máxima: Planta Baja y Plantas Altas el 100%.

El resto de los parámetros serán los mismos de la ordenanza B.M.

- NT (Núcleo Tradicional):
  Ocupación Máxima: Planta Baja y Plantas Superiores el 100%.

El resto de los parámetros serán los mismos de las ordenanzas N.T.

- VP (Vivienda Popular):
  Ocupación Máxima: Planta Baja y Plantas Superiores el 100%.

El resto de los parámetros serán los mismos de la ordenanza V.P.

- U (Unifamiliar)

- Tipología:

Además de lo establecido en la ordenanza general, se permiten conjuntos de Bungalows, adosados y aislados, en una única parcela.

- Altura Máxima:

Se permite una planta más que deberá tratarse como ático retranqueado, cuya ocupación no podrá sobre pasar el 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, e incluirá los casetones de escaleras, ascensores y demás instalaciones propias del Hotel.

- Aparcamientos: 1 plaza de aparcamiento cada 8 plazas hoteleras.

En los conjuntos de más de 30 plazas hoteleras, se reservará, una plaza para Autobuses dentro de la parcela, así como una zona de carga y descarga.

SECCIÓN DUODÉCIMA

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO O ESCOLAR (EE)

Artículo 9.12.1. Tipología.

No se establece el tipo de edificación, aunque se aconseja la edificación aislada, de baja altura.

Artículo 9.12.2. Usos.

- El uso dominante es el escolar.

- No obstante, se entenderá que este tipo de equipamientos pueden ser considerados en su más amplio concepto, pudiéndose plantear no solo en el ámbito escolar y docente sino también en el cultural, artístico y deportivo como complementarios.

- Así pueden ser compatibles los usos como escuela de idiomas, cultura en general, escuelas especializadas, etc.

Artículo 9.12.3. Ocupación.

No se fija ocupación máxima, quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.12.4. Parcelación.

No se limita el tamaño de las parcelas.

Artículo 9.12.5. Edificabilidad máxima.

No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.12.6. Altura máxima.

No se limita altura.

Artículo 9.12.7. Separación a lindero privado.

Disposición de la edificación.

Artículo 9.12.8. Separación a lindero público.

Será de 3,00 metros como mínimo.

Artículo 9.12.9. Disposición de la edificación.

Se prohíben medianerías al descubierto

Artículo 9.12.10. Separación entre edificios de una misma parcela.

No podrá ser menor de la altura del mayor.

SECCIÓN DECIMOTERCERA

EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

Artículo 9.13.1. Tipología.

No se establece el tipo de edificación, al tener como objetivo el uso social, dentro de las necesidades propias del equipamiento.

Artículo 9.13.2. Usos.

Se autoriza el uso social en todas sus aceptaciones (cultural, asistencial sanitario, recreativo, etc.).

Artículo 9.13.3. Ocupación.

No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.13.4. Parcelación.

No se limita el tamaño de las parcelas.

Artículo 9.13.5. Edificabilidad máxima.

No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.13.6. Altura máxima.

No se limita altura.

Artículo 9.13.7. Separación a linderos privados.
Será de 4 metros como mínimo en todos los casos.

Artículo 9.13.8. Separación a linderos públicos.
Los edificios podrán alinearse al vial o espacios libres públicos; o bien separarse de estos linderos un mínimo de 3 metros.

Artículo 9.13.9. Separación entre edificios de una misma parcela.
No podrá ser inferior a la altura del mayor.

Artículo 9.13.10. Aparcamientos.
Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² edificables dentro de la superficie neta de la parcela.

Artículo 9.13.11. Disposición de la edificación.
Se prohíben medianerías al descubierto

SECCIÓN DECIMOCUARTA

EQUIPAMIENTO CULTURAL (EC)

Artículo 9.14.1. Tipología.
No se establece el tipo de edificación al tener como objetivo el uso cultural, dentro de las necesidades propias del equipamiento.

Artículo 9.14.2. Usos.
Se autoriza el uso cultural en todas sus excepciones (cultural, recreativo, etc.).

Artículo 9.14.3. Ocupación.
No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.14.4. Parcelación.
No se limita el tamaño de las parcelas.

Artículo 9.14.5. Edificabilidad máxima.
No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.14.6. Altura máxima.
No se limita altura.

Artículo 9.14.7. Separación a linderos privados.
Será de 4 metros como mínimo en todos los casos.

Artículo 9.14.8. Separación a linderos públicos.
Los edificios podrán alinearse al vial o espacios libres públicos; o bien separarse de estos linderos un mínimo de 3 metros.

Artículo 9.14.9. Separaciones entre edificios de una misma parcela.
No podrá ser inferior a la altura del mayor.

Artículo 9.14.10. Aparcamientos.
Será obligatorio prever 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m² edificables dentro de la superficie neta de la parcela.

SECCIÓN DECIMOQUINTA

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (ER)

Artículo 9.15.1. Tipología.
No se establece el tipo de edificación, al tener como objetivo el uso religioso.

Artículo 9.15.2. Usos.
Se autoriza el uso religioso a todas sus acepciones.
Se autorizan también como uso compatible el residencial para vivienda, limitado a 1 vivienda de 140 m² por cada instalación; y los asociativos y culturales.

Artículo 9.15.3. Ocupación.
No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.15.4. Edificabilidad máxima.
No se limita la edificabilidad máxima.

Artículo 9.15.5. Altura máxima.
No se limita la altura máxima.

Artículo 9.15.6. Disposición de la edificación.
Se prohíben las medianerías al descubierto.

Artículo 9.15.7. Nuevas instalaciones.
Para nuevos edificios, la altura se limita a 12 m de cumbrera, permitiéndose un elemento singular del 10% de la planta con una altura máxima de 20 m.

SECCIÓN DECIMOSEXTA

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Artículo 9.16.1. Tipología.
Instalaciones propias del uso específico.
Solo se permitirán edificaciones auxiliares relacionadas directamente con tal uso.

Artículo 9.16.2. Usos permitidos.
Los únicos usos permitidos serán los recreativos y deportivos, además de los propios de las zonas verdes y espacios libres.

Artículo 9.16.3. Edificabilidad.
No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.16.4. Ocupación máxima.
No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.16.5. Altura máxima.
No se fija altura máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

Artículo 9.16.6. Separación a linderos privados.
Se establece una separación mínima de 4 metros a los linderos privados.

Artículo 9.16.7. Separación a linderos públicos.
Deberá mantenerse una separación mínima de 3 metros a la alineación del vial o espacios libres públicos.

Artículo 9.16.8. Separación entre edificios de una misma parcela.
No podrá ser inferior a la altura del mayor.

SECCIÓN DECIMOSÉPTIMA

SISTEMAS TÉCNICOS

Artículo 9.17.1. Definición.
Se denomina así el conjunto de elementos de infraestructura básica, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, eliminación de residuos sólidos, suministro de energía

eléctrica y estaciones de servicio para el suministro de carburantes, destinados a la satisfacción de las necesidades de la población y de las actividades productivas o de cualquier otra índole que se asiente en el término municipal.

Se incluyen los siguientes sistemas:

- Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (casetas de bombeo, depósitos) tratamiento y redes de distribución a los núcleos.

- Saneamiento:

Colectores internos, colectores generales, centros de depuración de bombeo y de vertido.

- Eliminación de residuos sólidos:

Vertederos de basuras y centros de transferencia y tratamiento.

- Suministro de energía eléctrica:

Redes de distribución, estaciones, subestaciones, y centros de transformación.

- Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.

- Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio, redes de distribución, centros emisores y receptores de radiotelefonía.

- Suministro de carburantes.

Se refiere a Estaciones de Servicios y Gasolineras, incluyendo el comercial complementario.

La titularidad y dominio serán siempre públicos a excepción de las concesiones que para la explotación de determinados elementos puedan otorgarse, sometidas siempre al control de la Administración.

En cuanto a las estaciones de servicio para carburantes de automóviles, la titularidad es de dominio privado.

SECCIÓN DECIMOCTAVA

ZONA VERDE PÚBLICA

Artículo 9.18.1. Tipo de edificación permitida.

No se autoriza ningún tipo de edificación con carácter permanente. Se autoriza la instalación de pequeños kioscos, que deberán obtener la correspondiente concesión administrativa.

Artículo 9.18.2. Usos.

Se considera las zonas verdes como equipamientos públicos para el disfrute y el esparcimiento de los ciudadanos, con parques ajardinados y arbolados, con vegetación y/o juegos infantiles.

En los parques y jardines mayores de 10.000 m^2 se admite los usos deportivos y de aparcamiento con las siguientes modalidades:

a) La ocupación máxima permitida para dichos usos no podrá superar el 20 por 100 de la extensión total del parque o jardín.

b) Las instalaciones deportivas serán siempre descubiertas.

c) La implantación de estos usos requerirá la formulación de un Proyecto de urbanización de iniciativa municipal.

Los parques y jardines menores de 10.000 m^2 solo podrán albergar, el uso de aparcamiento, que estará sujeto a la limitación de no ocupar más del 15 por 100 del espacio total del parque o jardín.

Cualquier otra utilización de estas zonas queda totalmente prohibida.

Se permitirán concesiones administrativas que no desvirtúen el uso y destino de estas áreas.

Artículo 9.18.3. Naturaleza.

- Las zonas verdes son las definidas en los planos de calificación de este Plan, al cual se irán incorporando la ZVP cedidas por los planes parciales por desarrollar.

- Dichas Zonas Verdes deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Además, las Zonas Verdes Publicas, incluidas en los Sistemas Generales se atenderán a lo especificado en las fichas correspondientes.

- Junto con los Espacios Libres de Uso Público forman el Sistema General de Áreas libres del municipio.

SECCIÓN DECIMONOVENA

ESPACIOS LIBRES

Artículo 9.19.1. Ámbito.

- Los Espacios libres son los definidos en los planos de Calificación de este Plan.

- Los Espacios Libres de Uso Público, junto con las Zonas Verdes Públicas, constituyen el Sistema de Áreas Libres de este municipio.

- Se incluyen en esta ordenanza tanto los de titularidad pública como los de titularidad privada.

Artículo 9.19.2. Usos.

No se permitirán edificaciones de ningún tipo, salvo las especificadas en las fichas particulares de los Sistemas Generales correspondientes.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo especificado en las fichas de los Sistemas Generales se permitirá el acondicionamiento de las mismas, incluyendo aparcamientos, pequeños kioscos de carácter temporal y los usos permitidos en la Ordenanza Municipal de Ocupación de Vía Pública.

SECCIÓN VIGÉSIMA

ORDENANZA DE CONSOLIDACIÓN

Artículo 9.20.1. Definición y objetivos.

La presente ordenanza regula la situación de los edificios que estando en buen estado de conservación y no distorsionando la estructura urbana, no reúnen la totalidad de los requisitos exigidos por las ordenanzas de este Plan General, complementándose con el resto de la Normativa Urbanística expresada para estos casos.

Se distinguen dos casos:

1. Edificios erigidos con anterioridad a este Plan General, que incumplen las limitaciones de altura, edificabilidad o separación a linderos.

2. Edificios erigidos con arreglo a este Plan General, que como consecuencia de las separaciones a linderos, obligadas por la ordenanza, han perdido parte de su espacio libre privado perimetral, el cual ha pasado a integrar el viario o espacios libres públicos. Así, la aplicación estricta de la ordenanza obligaría nuevamente a un tratamiento del edificio, y así sucesivamente.

Es palpable que sin una normativa que regule estos casos, su situación de «fuera de ordenación» plantearía problemas de honda trascendencia, ya que al no estar permitida su remodelación, consolidación y modernización se produciría su paulatina degradación. Hay que tener en cuenta que la mayor parte de estos edificios están en su primer periodo de vida, y destinados a usos residenciales, tanto para vivienda permanente como para alojamiento de tipo turístico, por ello en caso de duda nos remitimos al apartado de Edificios fuera de Ordenación de estas Normas Urbanísticas.

Sin embargo, la aplicación de esta ordenanza ha de ser necesariamente selectiva, por un lado, y limitativa, por otro. Selectiva en cuanto no puede aplicarse a la totalidad de los edificios en estas circunstancias, sino solamente a los que verdaderamente reúnan los requisitos de no distorsionar la ordenación proyectada, puedan integrarse con facilidad a los

actuales standards de calidad, y no supongan un negativo impacto urbano.

También ha de ser limitativa para no incrementar los desajustes existentes con lo previsto por las ordenanzas generales, y por ende contradicciones y conflictos con los edificios del entorno.

Artículo 9.20.2. Ámbito de aplicación.

Se limita la aplicación de esta ordenanza a los edificios señalados en el plano de Calificación, sin que pueda generalizarse a ningún otro.

Artículo 9.20.3. Condiciones de la ordenación.

En el plano de Calificación se establecen la altura máxima y la edificabilidad máxima de cada edificio.

En caso de reposición del edificio, no se permitirá aumentar los dos Índices anteriores. El nuevo edificio deberá cumplir con la ordenanza general que según el Plano de Calificación le corresponda, excepto en lo que se refiere a altura máxima y edificabilidad, que no podrán superar los establecidos en tal Plano para cada parcela.

No se permite la subdivisión de las parcelas, ni la segregación total o parcial de los espacios comunes.

SECCIÓN VIGÉSIMO PRIMERA

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 9.21.1. Definición.

Es el medio por el cual el presente Plan recoge aquellas áreas en que existen vestigios de yacimientos arqueológicos, y que como tal han sido catalogados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Cualquier situación sobre dichas áreas protegidas, requerirá la aprobación expresa de la Consejería de Cultura.

Si se detectase un yacimiento arqueológico en un área no recogida en este Plan General, se paralizarán inmediatamente las obras por la Corporación local, dando cuenta a la Consejería de Cultura para la aplicación de la Ley del Patrimonio.

SECCIÓN VIGÉSIMO SEGUNDA

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 9.22.1. Definición.

Es el medio por el cual el presente plan recoge aquellos edificios, que por sus características arquitectónicas, merecen una protección y conservación, parcial o integral del mismo.

Solo se permiten obras de conservación y restauración para mantener y reforzar los elementos estructurales y la mejora de las instalaciones y acabados.

Se recomienda que las edificaciones sean renovadas reformadas, y rehabilitadas, por lo tanto, solo se recurrirá a la demolición completa en casos extremos de ruina material. En este último caso, la declaración de ruina deberá ser acordada previamente por el Pleno Municipal.

Junto con el Proyecto de Rehabilitación se presentará un dossier fotográfico del estado del inmueble; y de la misma forma se procederá con el proyecto de demolición.

SECCIÓN VIGÉSIMO TERCERA

ORDENANZA DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS

Artículo 9.23.1. Definición y condiciones particulares.

El casco de la ciudad es deficitario en aparcamientos, debido a múltiples factores entre los que figuran los altos niveles freáticos.

Es objetivo de este Plan General, atenuar este problema en lo posible. Para ello se contempla la posibilidad de destinar edificios en altura a estos usos de aparcamiento.

A tal efecto, se han redactado fichas que recogen las características de algunos edificios singulares (O.S.) destinados a este uso.

Para los nuevos edificios se crea la presente ordenanza, que será de aplicación en cualquiera de las parcelas calificadas como:

BA, BM, NT, en este Plan General, sean de Suelo Urbano o las que resulten de los Planes Parciales desarrollados del Suelo Urbanizable, que tengan una superficie neta de 800 m^2.

Los edificios que se desarrollen acogiéndose a esta ordenanza deberán cumplir además los siguientes requisitos:

1. Altura máxima. La que resulte de la ordenanza de aplicación, pudiendo superarse el número de plantas como consecuencia de la menor altura libre permitida para estos usos, pero sin sobrepasar la altura en metros.

2. Ocupación máxima. Se permite el 100% de ocupación en todas las plantas.

3. Usos. El único uso permitido es el de aparcamiento, excepto el comercial en Planta Baja con un máximo del 20% de la superficie de dicha planta.

4. Condiciones estéticas.

a) Deberán tratarse las medianerías que resulten de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

b) Las fachadas deberán tratarse en consecuencia con los edificios del entorno, permitiéndose dobles fachadas.

5. Como mayor definición son de aplicación las condiciones generales y particulares de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 9.23.2. Otras normas generales de la Ordenanza de Aparcamiento.

Será de obligado cumplimiento el resto de la normativa establecida en las Ordenanzas Generales de la edificación, expresadas en el Título anterior.

TÍTULO DÉCIMO

NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización y a la implantación de nuevas infraestructuras que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

De igual modo, se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización, que de conformidad con la Ley 7/2002, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Las mencionadas Ordenanzas serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en estas Normas Urbanísticas. De igual modo, la regulación contenida en estas Normas, servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene

el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

Artículo 10.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen, y en su caso, de los Estudios de Detalle.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la viabilidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, así como proyectos a las instalaciones de islas de recogida de residuos sólidos urbanos, gas natural, canalizaciones de segundo operador, canalizaciones de reserva para instalaciones, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado, y amueblamiento de parques y jardines públicos) en un Suelo Urbano No Consolidado.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y encuentros con la ciudad existente.

En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo 10.1.3. Contenido de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son:

a) Las de viabilidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda al Suelo Urbano No Consolidado.

c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.

d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

h) Obras de instalación de Islas Ecológicas para la recogida seleccionada de residuos sólidos urbanos, que será a costa del Promotor.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberán justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando proyecto de dotación de infraestructura y obras de sus acometidas e injerencias, hasta donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos suministros.

Artículo 10.1.4. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título y de las Ordenanzas Municipales que la desarrollen. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación las condiciones de la Obra de Urbanización de las presentes Normas.

Artículo 10.1.5. Documentación y contenido del Proyecto de Urbanización o de Obras.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

a) Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

b) Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

a) Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de un (1) metro, referido a las coordenadas UTM de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

a.1. Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.

a.2. Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.

a.3. Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.

a.4. La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

b) Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

b.1. Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b.2. Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.

b.3. Plano topográfico modificado.

b.4. Plantas y perfiles longitudinales de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 3.4.3 y de las conexiones externas.

b.5. Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.

b.6. Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.

b.7.) Planos de estructuras y detalles constructivos.

3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

En los pliegos de condiciones habrá de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Oficina Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

5. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.

6. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados con el artículo 5.2.10, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 10.1.6. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Fuengirola.

En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Las obras de urbanización en las Actuaciones Asistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

Artículo 10.1.7. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

a) En metálico.

b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en el Suelo Urbano No Consolidado objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera del Suelo Urbano No Consolidado

objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aún cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Artículo 10.1.8. Recepción de las Obras de Urbanización, Dotación de Infraestructuras e Instalaciones.

La recepción de las obras de urbanización y las de dotación de infraestructuras e instalaciones, corresponden al municipio.

La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente Acta de Recepción.

Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

Artículo 10.1.9. Permisos y autorizaciones administrativas.

Todos los Proyectos de Urbanización, que sean presentados a tramitación como desarrollo de este Plan General, incluirán para tramitar la Aprobación Inicial de los mismos, los permisos y autorizaciones administrativas positivas en respuesta a las solicitudes ante los organismos competentes, que para el desarrollo del Proyecto de Urbanización sean necesarios.

Los Proyectos de dotación de infraestructuras e instalaciones, no requerirán tramitación de información pública, pero necesitan de la correspondiente Licencia Municipal.

Los Proyectos técnicos que desarrollen las obras que sean necesarias de complemento al Proyecto de Urbanización o dotación de infraestructuras e instalaciones, tales como conexiones con la Autovía y red viaria principal, puentes o pasos subterráneos, encauzamiento o embovedado de arroyos, tendido de líneas eléctricas, soterramiento de líneas eléctricas, conexiones con la red principal de abastecimiento de agua, red de gas natural para la urbanización e infraestructura de telecomunicación, etc., además de estar redactados por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca, tendrán concedidas su autorización por los Organismos correspondientes de la Administración.

SECCIÓN SEGUNDA

RED VIARIA

Artículo 10.2.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Hasta tanto se aprueben las mencionadas Ordenanzas, serán de aplicación supletoria, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización. De igual modo, la regulación contenida servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza, y que por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, o norma que lo sustituya.

Artículo 10.2.2. Condiciones de diseño del viario.

Los tipos de vías corresponden a los marcados en los planos de Calificación y Gestión de los sectores, fijándose los siguientes anchos mínimos:

Calzadas de un solo sentido: 3,00 m.

Con aparcamiento en línea: 5,00 m.

Con aparcamiento en batería: 7,50 m.

Calzadas de doble sentido: 5,00 m.

Aceras: 2,00 m.

El radio mínimo del eje de calle será de 25 m, permitiéndose la intersección ortogonal de calles. En las zonas consolidadas el radio mínimo del encintado de bordillo será igual a la anchura de la acera más estrecha. En suelo Urbanizable y en vías de nueva creación dentro del Suelo Urbano, el radio mínimo será de 6 m.

La pendiente máxima admisible será del 12%, permitiéndose hasta el 14% en tramos cortos, y únicamente cuando por la topografía del terreno no sea posible otra menor, para lo cual deberá presentarse documentación gráfica justificativa.

Cuando la pendiente supere el 12%, se adoptarán medidas para evitar el deslizamiento (granulometrías apropiadas en el firme, estrías, etc.).

La pendiente mínima admisible será del 0,5%.

Se dispondrá acuerdos verticales en los cambios de rasante, con un radio mínimo de 80 m.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 m x 2,20 m como mínimo. La superficie mínima por plaza se atendrá en todos los casos a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

En aceras de anchura mayor a 1,50 m se preverán alcorques. Estos alcorques irán protegidos por elementos que permitan el tránsito peatonal, y deberán dejar un espacio libre mínimo de 1,20 m para el paso.

La separación entre alcorques será de 5 m.

Se preverán hidrantes en acera, según se indica en la siguiente tabla y conforme a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Tipo de Edificación	Obligatoriedad de hidrantes
Vivienda Plurifamiliar	Cuando su superficie construida sea mayor de 2.000 m²t
Establecimientos Hoteleros	Cuando se superen 75 camas
Centros Docentes	Cuando su capacidad sea superior a 300 alumnos
Garajes y aparcamientos	Cuando su capacidad sea superior a 25 vehículos o su superficie construida sea mayor de 1.000 m²
Centros Comerciales	Cuando su superficie construida sea mayor de 1.000 m²

Urbanizaciones	1 por cada 200 ml de vial

Se preverán alojamientos para contenedores en lugares con acceso directo desde la calzada, conforme a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Artículo 10.2.3. Criterios paisajísticos para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas.

El diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas deberá realizarse mediante un «Estudio de Ordenación Paisajística» que se incorporará a los proyectos de urbanización.

El «Estudio de Ordenación Paisajística» contendrá, en cualquier caso, las siguientes determinaciones:

a) Ordenar los espacios no edificados, como identificación medioambiental del lugar, integrando las formas de lo natural y lo artificial, vegetación, ecosistemas, arboricultura, conos visuales..., dentro de un proyecto global de unidades paisajísticas.

b) Prevenir y solucionar los efectos significativos sobre el drenaje natural, en especial, los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en su estado natural.

c) Evitar los efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.

d) Adaptarse a la topografía existente, propiciando la edificación en diferentes volúmenes y rasantes frente a los diseños consistentes en edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.

e) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos integrados en un proyecto unitario de equilibrio climático y medioambiental.

f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica, identificando proyectualmente su colocación y efecto.

g) Garantizar el libre tránsito de la fauna, evitándose los cerramientos que impidan su movilidad.

Artículo 10.2.4. Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 m, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 m. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual a 2,00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, las placas y demás elementos volados de señalización, tendrán su borde inferior a una altura superior a 2,10 m, para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalización de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90 m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 m.

En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por «imposibilidad física», en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 m, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 m, donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco centímetros, en un número máximo de diez peldaños entre rellenos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm, y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Artículo 10.2.5. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse

mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.2.6. Plantaciones de arbolado y jardinerías.

Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra en número adecuado al espacio urbano en el que se localicen y dispuestos en función de las características de la especie a plantar de modo que se secuencia proporcione la mayor sombra posible; el número a plantar será como mínimo cada 8 metros en cada acera; no obstante, si la especie a plantas aconseja un número menor, los ejemplares sobrantes se plantarán en las zonas ajardinadas del ámbito conforme a las indicaciones del Servicio Municipal Competente. De igual modo, de estimarse necesario por el Departamento técnico de Arquitectura y Urbanismo, será obligado instalar bancos en las aceras cada 30 metros; la observancia sobre protección de arbolado, será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería, los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no solo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protección que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

En los Proyectos de Urbanización, el tamaño del arbolado será de un perímetro que asegure su supervivencia. Con carácter orientativo, se establecen los siguientes perímetros mínimos:

- Arbolado para alineación de vías principales y secundarias: perímetro mínimo 22-24 cm.
- Arbolado en viales distribuidores y locales: perímetro mínimo 18 cm.

Los árboles serán preferentemente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano. Se primarán la implantación de especies autóctonas.

Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

Artículo 10.2.7. Pavimentación de las Vías Públicas.

La naturaleza y espesor del tipo de firme a emplear dependerá, fundamentalmente, de los siguientes paramentos:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.
- La naturaleza del terreno.

Las secciones estructurales mínimas del firme se realizarán sobre la explanada una vez compactada y compactada y comprobada por el Servicio Municipal correspondiente y serán las siguientes:

Firme rígido: Base granular de 15 cm compactada al 100% Próctor Modificado y pavimento de hormigón (en masa con espesor de 20 cm o armado mediante mallazo electrosoldado de 15 x 15 x 5 con espesor de 15 cm).

Firme flexible: Subbase de zahorra natural de 20 cm de espesor, base de zahorra artificial de 20 cm, compactadas al 100% Próctor Modificado y 10 cm de mezcla asfáltica en caliente S-12, extendida y compactada.

Se podrán utilizar bordillos de piedra natural o prefabricados de hormigón con las dimensiones mínimas especificadas en los cuadros anexos. Los que delimitan la calzada con las aceras serán obligatoriamente del tipo B-1, con los aparcamientos, el mismo bordillo tendido; con medianas del tipo B-2 o BJ-2. La recogida de pluviales en forma superficial (escorrentías) se efectuará mediante el cunetín normalizado y la delimitación de parterres y jardinería mediante los tipos B-2, B-R y BJ-1. En las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones rehabilitaciones o reformas que tengan carácter de obra mayor, el promotor vendrán obligado a la reposición de bordillos y aceras en correspondencia con fachadas, de acuerdo a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

Las aceras se podrán construir, según indicación municipal, de las dos formas siguientes:

Soladas: Con baldosa normalizada, en función del emplazamiento de la acera, sobre base de hormigón en masa de 15 cm de espesor.

De hormigón coloreado: Con solera de hormigón de 15 cm de espesor y terminación fratasado, en color.

Los rebajes para accesos a aparcamientos y las rampas para eliminación de barreras arquitectónicas se realizarán conforme a lo dispuesto en la normativa vigente. No se permiten en las aceras rejillas de ventilación de sótanos (patios ingleses) ni peldaños o rampas para el acceso a los edificios. En las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones rehabilitaciones o reformas, el promotor vendrá obligado a la reposición de acerado (con todos sus elementos) en correspondencia con fachadas, de acuerdo a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente.

Artículo 10.2.8. Calles de circulación compartida.

Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible.

Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación, y en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de peatones.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separará y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 10.2.9. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutarán de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 10.2.10. Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia. Hasta tanto se aprueben éstas, serán de aplicación lo dispuesto en estas normas.

Se señalizarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de los acerados y calles peatonales.

En las estaciones del Ferrocarril, en el Intercambiador de autobuses y en aquellas zonas de mayor concentración para estacionamientos, se habilitarán consignas «ad hoc» para bicicletas, especialmente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio.

Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Artículo 10.2.11. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 50 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 m, pudiendo ser de 2,60 m cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida), exista un espacio libre mínimo de 1,00 m de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 m. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada de nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN TERCERA

INFRAESTRUCTURAS

Artículo 10.3.1. El dimensionamiento y trazado de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las correntías.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 10.3.2. Red de abastecimiento.

Captación.

La captación de agua podrá ser exclusiva del núcleo a abastecer, compartida entre varios núcleos o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial, que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público. Debiendo acreditar en todos los casos estar en posesión de las autorizaciones para la expropiación por parte de los organismos correspondientes.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán además todas las disposiciones que determine la compañía suministradora o el organismo correspondiente, el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

Calidad del agua.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la posibilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Se determinará la potabilidad del agua según lo especificado en las Normas de Potabilidad de las Aguas contenidas en el Código Alimentario.

Si las aguas de que puede disponer no reúnen las condiciones mínimas de potabilidad, se procederá a su depuración o corrección por los procedimientos que sean pertinentes. En este sentido se adjuntará proyecto completo de depuración al proyecto de abastecimiento (o de urbanización).

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias.

Dotaciones.

En cada caso concreto se estimarán las características de los núcleos a abastecer desde el punto de vista de sus necesidades hídricas, teniendo en cuenta el volumen de población y su situación, su progresividad o regresividad, las variaciones estacionales, el factor turístico, la localización industrial, el régimen de aportaciones la calificación residencial, etc. El proyectista determinará en cada caso y en función de los factores señalados, las dotaciones de cálculo que en cualquier caso vendrán limitadas por las disponibilidades reales de agua.

Si esta no es condición limitativa, se recomienda una dotación mínima de 250/hab/día. El mínimo no deberá ser inferior en ningún caso a 200/hab/día. El suelo calificado de residencial unifamiliar aislado el mínimo no bajará de 250 hab/día.

Para zonas o polígonos de localización industrial, la dotación mínima a considerar será de 50 m^3/día por hectárea bruta.

Almacenamiento y regulación.

La capacidad mínima del almacenamiento será igual, como mínimo, al consumo del día medio; no obstante, se recomienda dimensionar los depósitos para que su capacidad sea igual al consumo del día máximo, que se puede estimar en vez y media el consumo del día medio.

Cuando el depósito regulador sea único, constará de dos cámaras iguales e independientes, con objeto de prever averías, operaciones de limpieza, etc., sin necesidad de interrumpir el servicio.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el núcleo con la presión necesaria, se recurrirá a la instalación de depósitos elevados o de grupos hidroneumáticos, solución esta que puede ser aconsejable en pequeñas poblaciones.

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m^3/vivienda como mínimo.

En el caso de edificaciones próximas al mar, dotadas de aljibe, la solera de este tendrá una cota superior a la máxima del nivel de mar (PMVE), a no ser que las filtraciones de agua salada estén cuidadosamente estudiadas y evitadas.

Red de distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en seis horas, con lo que se obtiene un caudal punta, de cuatro veces al caudal medio horario, la red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 180 mm.

No obstante en algunos casos de características muy limitadas, que se justificarán técnicamente, podrá ser acon-

sejable o admitirse un dimensionamiento considerando un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario (consumo supuesto repartido en diez horas), con un mínimo de 80 mm de diámetro para las tuberías.

La red de distribución adoptará el sistema de red en malla.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien, mediante la intercalación de válvulas de reducción.

En zonas de elevada densidad de población se recomienda no utilizar tubos metálicos, sino de fundición en la red de distribución.

En la ejecución de obras de urbanización, se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán cada una de ellas como máximo a dos parcelas, con sus ramales y llaves, antes de la extensión de pavimento acerado.

Siempre que sea posible, la red discurrirá bajo acerado o en zona verde. El recubrimiento mínimo será de 20 cm, si esto no es posible, el proyectista estimará la procedencia y tipo de protección aconsejable, por esta u otras causas.

Se procurará evitar en lo posible los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

Se colocarán bocas de riego e incendio a distancias no superiores a 50 m y 200 m, respectivamente, las cuales serán tenidas en cuenta en los cálculos considerando que pueden estar tres de ellas en funcionamiento simultáneo proporcionando un caudal de 5/seg. por unidad.

También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

Las arquetas para registros y alojamiento de válvulas serán del tipo que utilice el organismo técnico responsable del servicio.

Las canalizaciones con diámetro inferior a 110 mm. se podrán realizar en polietileno de alta densidad PN16 atmósferas. A partir de 110 mm de diámetro se utilizarán, tuberías de fundición PN16 atmósferas, con uniones por junta elástica. Las válvulas de corte serán de compuerta con cierre elástico. El diseño de las instalaciones y los materiales a emplear se ajustarán a las indicaciones del Servicio Municipal correspondiente o del concesionario del mismo.

Explotación.

El servicio de mantenimiento vaciará periódicamente la red y depósitos para su limpieza, así como mantendrá en perfecto estado de funcionamiento todas las instalaciones.

Es obligatoria la instalación de contadores domiciliarios para racionalizar la gestión de cobro de las tarifas.

También se recomienda la gestión mancomunada de los sistemas de abastecimiento que comprendan varios núcleos o municipios.

Modificaciones o ampliaciones de la Red.

Los Proyectos que incluyan el trazado de nuevas redes, o modificaciones sustanciales de las existentes, deberán contar con la aprobación previa de la Compañía Suministradora o Servicio de Explotación

Artículo 10.3.3. Las condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de población deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 10.3.4. Del almacenamiento y capacidad de los depósitos. Instalaciones especiales.

En núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna a cargo del promotor, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenamiento más la reserva para incendio y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

En cuanto a su construcción y la de instalaciones y elementos especiales, como estaciones de bombeo, caseta de válvulas, contadores, rebosaderos..., deberá cumplirse lo especificado en los Pliegos de Condiciones.

Artículo 10.3.5. Saneamiento.

Redes de Evacuación.

Se recomienda la utilización de un sistema separativo cuando sea posible verter con facilidad al mar o a cauces naturales y cuando se trate de zonas de baja edificabilidad (menos de 0,30 m^3/m^2)

En otro caso se utilizará el sistema unitario, aunque si topográficamente es posible, se preverán pozos aliviaderos en algunos puntos. Este sistema podrá ser aconsejable también cuando no se precise una depuración biológica completa, vertido a colector existente o al mar mediante emisario submarino.

En algún caso concreto podrá emplearse el sistema de red única para aguas residuales con la limitación de que las cuencas parciales de recogida tengan una superficie inferior a 5 ha. Y las condiciones de evacuación en las calles, con suficiente pendiente y mediante cunetas, cruces pasos bajo calzada, etc., sean favorables.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará como caudal de cálculo de aguas residuales el 85% del correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere la cual, se evaluará como mínimo en 200 l/hab/día afectado de un coeficiente de punta igual a 4 (consumo supuesto repartido en seis horas)

Para la evacuación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial respecto al sumidero, etc., así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros. Como norma general, el periodo de retorno de la precipitación de cálculo será como mínimo de diez años; si son de preveer serios daños por avenidas, el mínimo se establecerá en 25 años.

Como medida de seguridad y económica, tanto si el sistema es unitario como si es separativo, se diversificarán los puntos de vertido de aguas pluviales mediante la ejecución de aliviaderos de crecida, siempre que se garantice una dilución suficiente de las aguas residuales en el sistema unitario (caudal de crecida superior a cinco veces el de aguas negras).

La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil. Si el sistema es separativo, en los tramos superiores de la red de aguas negras, la pendiente no deberá ser inferior al cinco por mil.

Las velocidades habrá de estar comprendidas entre 0,6 m/seg.

Con carácter general se establece el diámetro mínimo de la red de aguas residuales en 300 mm, admitiéndose un diámetro de 200 mm exclusivamente en las cabeceras de redes destinadas a la evacuación de fecales en zonas de viviendas unifamiliares. Las acometidas domiciliarias tendrán un diámetro mínimo de 200 mm.

Las tuberías de saneamiento serán de P.E. con rigidez SN-8.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. La distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 m, y se evitarán los cambios de dirección a 90º.

El recubrimiento mínimo de la red de saneamiento será de 1,20 m. Si por causa justificada este no es posible se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta discurrirá a esta inferior a la de aquella, cumpliéndose que las separaciones entre las generatrices exteriores de ambas, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sean superiores a 50 cm

Cuando esto no sea posible por falta de espacio se adoptarán las medidas de aislamiento convenientes.

Si existe espacio suficiente, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde en caso contrario se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. Si el ancho de la calle es superior a 20 m y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados, se dispondrá doble conducción.

En las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle como mínimo. Todos los absorbederos irán provistos de sifón en acometida a la red.

Como norma general, cuando existe recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle como mínimo. Todos los absorbederos irán provistos de sifón en acometida a la red.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc., serán de los tipos utilizados por el organismo técnico responsable del servicio o prefabricados cuando proceda.

Explotación.

El servicio de mantenimiento procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc., en particular, los absorbedores serán revisados antes de la época de lluvias. También cuidará de que las cámaras de descarga estén siempre en perfecto estado de mantenimiento. Se prohíbe arrojar escombros o desperdicios a los pozos y absorbedores.

Vertido.

En el caso de efectuar la injerencia a instalaciones existentes, el organismo responsable de las mismas la autorizará si procede y en cualquier caso fijará el caudal de vertida máximo admisible.

A los cauces públicos únicamente se autoriza el vertido de aguas pluviales y las procedentes de los aliviaderos de crecidas, siempre que se garantice una dilución suficiente de las aguas residuales y de acuerdo a lo establecido en la legislación Medio Ambiental.

Para el vertido de aguas pluviales siempre que topográficamente sea posible, se hará de modo disperso, mediante aliviadores de crecida o distintos terminales, teniendo en cuenta el evitar en lo posible la sobrecarga de colectores inferiores o de otras instalaciones, así como que los vertidos no causen daños o perjuicios.

Si el vertido es cauce público, se tendrán en cuenta los caudales emitidos en relación con la capacidad de dicho cauce, tomándose las medidas oportunas para evitar inundaciones de propiedades, así como el estancamiento de las aguas.

Depuración.

Por lo que respecta a las aguas residuales industriales, en todos los casos se adoptarán las medidas de depuración apropiadas, de forma que se garantice la inocuidad de los afluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano se tendrá en cuenta lo siguiente:

Como norma general, se prohíben las fosas sépticas.

Las estaciones de depuración serán las adecuadas técnica y económicamente a las necesidades de cada caso; sólo se autorizará su construcción cuando esté garantizado su mantenimiento. No obstante, el sistema de depuración deberá formar parte de los proyectos de saneamiento (o de urbanización) que comprendan terminales de vertido.

La ubicación de las instalaciones de depuración será tal que no se produzcan molestias a núcleos urbanos, bien situándolas al resguardo de obstáculos naturales o a sotavento de los vientos reinantes o más frecuentes.

Modificaciones o ampliaciones de la Red.

Los Proyectos que incluyan el trazado de nuevas redes, o modificaciones sustanciales de las existentes, deberán contar con la aprobación previa de la Compañía Suministradora o Servicio de Explotación

Artículo 10.3.6. Normativa específica de Saneamiento Integral.

Sobre los materiales:

1. Las condiciones para saneamiento tienen que ser homologadas según norma española o europea (UNE-EN)

2. Si además son obras que tiene que recepcionar ACOSOL, porque existen convenidos con el Municipio, tendrán que avisar antes del inicio de las obras, para verificar los materiales que se van a colocar.

3. Las normativas aplicables son las siguientes:

FUNDICIÓN		
	UNE EN 598:1996	Tuberías accesorios canalización
	ISO 8179.1	Referente al revestimiento
	UNE EN 681-1	Juntas elastoméricas
	UNE EN 9002	Sistema de calidad
PVC		
	UNE EN 1401.1	Tuberías y accesorios

Para conducciones superiores a ø 600 mm serán de fundición u hormigón camisa de chapa (espesor de la camisa ¾ mm).

La normativa para la tubería de hormigón para saneamiento (ver recomendaciones del CEDEX, Ministerio de Fomento y Ministerio de Medio Ambiente) son:

UNE EN 1916 UNE EN 1917 UNE 127.916 UNE 127.917 UNE EN 1.610.

- Referido a las tapas de pozos de registro, serán de ø 600 mm de fundición dúctil según norma UNE EN 124 D 400 con cierre acerrojado.

- Si el pozo va en calzada, la tapa irá reforzada.

- El diámetro interior del pozo será de 1,00 m en fábrica de ladrillo de 1 pie o módulos de hormigón prefabricados.

Requerimiento de red separativa:

- El plan de Saneamiento Integral, para el que se desarrolla la Infraestructura Sanitaria de la Costa del Sol Occidental, está diseñado para recoger aguas residuales urbanas.

- El Reglamento del Servicio de Saneamiento Integral recoge en su artículo 17.º, lo siguiente: «Las conexiones al Saneamiento Integral serán de forma que se independice las aguas residuales de las pluviales, quedando prohibido conectar aguas pluviales al Saneamiento Integral».

Este Reglamento está recogido en el BOP de 29 de agosto de 1986.

- La Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental es la entidad competente para la depuración de las aguas residuales de la zona (Real Decreto 2309/81, de 2 de agosto, y Real Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, depuración aglomeraciones urbanas).

- ACOSOL, S.A., empresa pública dependiente de la Mancomunidad de Municipios, tiene la competencia de gestionar la depuración de las aguas residuales y velar por la normativa vigente que repercuta en la depuración.

Por todo lo anteriormente expuesto, no está permitido ningún tipo de vertido que se genere durante el transcurso de las obras a la red de Saneamiento Integral, ya que es el titular de la red (Mancomunidad de Municipios, en este caso) el que tiene que autorizar el vertido, según el reciente Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril, que modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.

Es evidente que la red de pluviales tendrá que ir a los ríos o arroyos que se encuentran próximos a la zona.

Artículo 10.3.7. Instalaciones de Alumbrado Público.

Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones. Los proyectos que incluyan el trazado de nuevas redes o modificaciones sustanciales de las existentes deberán contar con la aprobación previa de la compañía suministradora.

Dotaciones.

La dotación mínima será de 0,8 KW/habitantes.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

CONDICIONES LUMINOTÉCNICAS A CUMPLIR POR LAS INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO EN FUENGIROLA

Ancho de la calzada (1)	Iluminancia media en N.I. (lux) E. media = lux	Coef. Uniformidad media (2) U2 = E min / E med	Luminancia media en nueva instalación Lmed = cd/m² (3)	Coef. de uniformidad longitudinal (4)	Disposición de las luminarias
4 m (5)	11	0,33	0,9	0,74	Unilateral
5 m (5)	11	0,37	0,9	0,67	Unilateral
6 m (5)	11	0,37	0,9	0,71	Unilateral
6 m (6)	17	0,70	1,4	0,76	Unilateral
7 m (6)	18	0,52	1,4	0,80	Unilateral
8 m (6)	19	0,54	1,5	0,79	Unilateral
9 m (6)	20	0,53	1,5	0,76	Unilateral
10 m (6)	20	0,53	1,6	0,79	Unilateral
11 m (6)	22	0,57	1,6	0,79	Tresbolillo
12 m (6)	23	0,56	1,7	0,80	Tresbolillo
13 m (6)	23	0,54	1,7	0,80	Tresbolillo
14 m (6)	23	0,51	1,7	0,80	Tresbolillo

Nota. El tipo de calzada a considerar en todos los casos es el tipo III, según C.I.E.

(1) Este ancho es independiente del de aceras o jardines. Para anchos intermedios se tomarán los valores superiores o inferiores, según los decimales sean mayor o menor de 0,5 m.
(2) Valore referidos solo a calzadas
(3) Valores referidos solo a calzadas para un observador situado a ¾ del ancho de calzada medido desde el borde izquierdo y a 60 m. delante de la zona considerada.
(4) Valores referidos solo a calzadas U1 = L mín./L. máx., en el peor de los carriles en que se subdivide la calzada.
(5) Con columna de 3,5 m y luminaria tipo globo.
(6) Con báculo de 10 m y luminaria cerrada asimétrica.

Los equipos y lámparas a utilizar se ajustarán a las indicaciones del Servicio Municipal correspondientes.

Redes y centros de transformación.

Las líneas de distribución tanto para el alumbrado público como para el doméstico serán subterráneas, así como en zona urbana o urbanizable las de Alta Tensión.

Las casetas de transformación dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

Artículo 10.3.8. Red de Gas Natural.

Los Proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio del gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de regulación de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Artículo 10.3.9. Basuras y limpieza.

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basura en unos 700 gr/hab/día más unos 200 gr/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Artículo 10.3.10. Evacuación de residuos sólidos.

Regirán las condiciones prescritas por la Legislación vigente en los materiales. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

En los proyectos de viviendas plurifamiliares se indicará la posición de los contenedores de basura en vía pública.

Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

A partir de 15 viviendas se obligará a la instalación de islas ecológicas, para lo cual se deberá presentar un proyecto, debiéndose poner en contacto con los Servicios Municipales de Recogida de Basuras.

Esta instalación será a costa del Promotor.

Artículo 10.3.11. De la regulación de vertidos en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable cualquier tipo de vertido deberá cumplir con la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente.

Artículo 10.3.12. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000.

Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplará las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se jus-

tificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

Las líneas aéreas de Alta Tensión y Media Tensión en suelos urbanos y urbanizables, se soterrarán.

Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media Tensión y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

Artículo 10.3.13. Servidumbres de red de energía eléctrica.

Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 kv: 30 m.
- Línea de 220 kv: 25 m.
- Línea de 138 kv: 20 m.
- Línea de 66 kv: 15 m.
- Línea de 45 kv: 15 m.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos anteriormente. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas de alta tensión.

Artículo 10.3.14. Infraestructuras de Telecomunicación.

La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones elaborada por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento del Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, modificado por el artículo 5 de la Ley 10/2005, de 14 de junio, de Medidas urgentes para el Impulso de la Televisión Digital Terrestre, de Liberación de la Televisión por Cable y de Fomento del Pluralismo, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2, apartado a), del citado Real Decreto-Ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deban acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

Artículo 10.3.15. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc. sobre todo en los cruces entre viarios.

La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes.

Artículo 10.3.16. Otras disposiciones.

Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos urbanos o zonas de expansión incluye, según el Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, el control de la ocupación del dominio público y la compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y Ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Igualmente se dispondrá de una canalización adicional para otras posibles redes (fibra óptica, televisión por cable, etc.).

De los tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre de una carretera, lo hará a una distancia mínima de diez metros de la arista exterior de calzada en el caso de que la vía sea principal y a siete metros caso de que se trate de un camino o carretera secundaria.

En suelo urbano y de nueva urbanización, el organismo competente para la gestión de la red eléctrica estará obligado, de conformidad a lo dispuesto en la normativa vigente, al enterramiento de dichas redes.

De las disposiciones para la ordenación del subsuelo.

El proyecto de Urbanización deberá estudiar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo, que, a ser posible, discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

La conservación.

El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización, alumbrado e infraestructura, deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según estas correspondan a la iniciativa pública o a la iniciativa privada a través de una entidad de conservación.

Artículo 10.3.17. Otros Servicios.

Cuando procedan otras instalaciones no citadas anteriormente, en los planes y proyectos se especificarán las condiciones concretas que ha de cumplirse en cada caso, debiendo contar tales proyectos con el visto bueno previo de las compañías suministradoras.

TÍTULO UNDÉCIMO

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Artículo 11.1.1. El Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la Constitución Española, se desprende con meridiana claridad el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Por otra parte y en el mismo artículo se advierte de la obligación de que sean los poderes públicos los que regulen la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y exigir que la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística

La LOUA crea en su Título III la figura del patrimonio público del suelo estableciendo dos tipos: el municipal y el autonómico.

Por ello el Patrimonio Municipal del Suelo es el instrumento que hace realidad y capacita a la Administración para la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, con el objetivo de que dicha intervención sirva para regular, en aras del interés general, los precios del suelo, y por tanto de la edificación final, dando así cumplimiento al mandato constitucional de que todo ciudadano tiene derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 11.1.2. Instrumentos de Intervención Municipal en el suelo y la vivienda.

El Ayuntamiento amparado por la vigente legislación podrá intervenir mediante la utilización de los siguientes instrumentos para lograr una adecuada política de suelo y vivienda:

- Utilización directa del Patrimonio Municipal del Suelo.
- Delimitación de áreas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas.
- Sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se cumplieren los plazos establecidos para el desarrollo urbanístico fijado en el Plan se Actuación de este Plan General de Ordenación.
- Sustitución del propietario que no cumpliese con la obligación de edificar en los plazos previstos, de no conservar dignamente la edificación o de no rehabilitar las construcciones que así lo exigieren.
- Expropiación de terrenos para la construcción de viviendas de protección oficial o cualquier otro sistema de protección oficial.
- Establecimiento de áreas específicamente calificadas en el Plan General, destinadas para la construcción de viviendas de protección oficial.
- Delimitación de áreas de reserva de suelo para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 11.1.3. Constitución del Patrimonio Municipal del Suelo y Viviendas.

El Patrimonio Municipal del Suelo y de Viviendas del Ayuntamiento de Fuengirola está constituido por una serie de solares, terrenos y edificios construidos, que están definidos en los planos de este Plan General.

Además se integrarán al mismo, los siguientes:

- Aquellos terrenos y edificaciones que sean cedidos al Ayuntamiento en virtud de las cesiones de los aprovechamientos urbanísticos que prevé la legislación vigente además de los que lleguen ser cedidos por Convenios.
- Los que adquiera el Ayuntamiento con los ingresos producidos por la sustitución de las cesiones con pagos en metálico en la forma provista en la LOUA.
- Los que provengan de actuaciones de tanteo y retracto previstos en la LOUA.
- Los ingresos obtenidos por multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección.
- Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos por la aplicación de tales recursos.
- Aquellos terrenos o edificios de uso dotacional, en que a través de un tiempo prudencial se haya demostrado su no necesidad y pueda ser cambiado para el uso de viviendas de protección oficial.

Artículo 11.1.4. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

a) La determinación del sistema de expropiación en SUNC de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.

b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al 5% de su importe con destino al Patrimonio Municipal del Suelo.

La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente, en:

a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.

c) En suelo no urbanizable.

En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 11.1.5. Situación de parcelas para la ubicación de Edificios de viviendas de protección en el planeamiento de desarrollo.

Según la categoría del suelo se prevén a continuación el modo de adquisición de parcelas para la construcción de viviendas de protección, sin perjuicio de que el Plan General asigna a cada uno de ellos como uso característico el de vi-

viendas de protección oficial o promoción pública, considerando este uso como específico y por ello se le asigna un coeficiente ponderador que está justificado y coordinado con los criterios de valoración catastral, expresando así su valor en relación con el característico del área en que queda incluido.

Son los siguientes:

- Suelo urbano consolidado: parcelas dentro de delimitación de actuaciones aisladas asistemáticas.
- Suelo urbano no consolidado: parcelas como reserva del suelo para este uso de viviendas de protección oficial o de promoción pública, en las ordenaciones que conformen los SUNC.
- Suelo urbanizable ordenado: parcelas con la ordenación definida en el Plan General. Todo el suelo urbanizable ordenado está calificado para viviendas de protección oficial.
- Suelo urbanizable sectorizado: Quedan reflejadas, su situación y características, en una o varias parcelas que definirá detalladamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector, de las parcelas para este uso de Viviendas de Protección, quedando establecido que aquellas tendrán las características de situación, topografía, densidad, comunicaciones con los equipamientos, etc., como la media de las del uso residencial del sector

Artículo 11.1.6. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y Viviendas.

En primer lugar cabe decir que la gestión municipal de estos patrimonios puede ser de varios tipos:

- Gestión directa de la Administración titular.
- Gestión descentralizada mediante órgano especial para una función o actividad.
- Gestión descentralizada con forma pública o la Oficina Municipal de Urbanismo.
- Sociedad Mercantil de capital íntegramente público.

Artículo 11.1.7. Destino de ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo y Viviendas.

El destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión pública del Patrimonio Municipal del Suelo y Viviendas, se adscribirán a la ejecución de actuaciones, hasta el máximo permitido por la legislación vigente, que será como máximo el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente Patrimonio Público del Suelo. Estos deben emplearse con carácter preferente a las siguientes actividades:

- Adquisición de suelo destinado a VPO u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con el articulado de la LOUA.
- Conservación, mejora ampliación, urbanización y en general gestión urbanística del propio patrimonio público de suelo.
- Promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de promoción pública.
- Ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el Planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 11.1.8. Calificación de viviendas de protección oficial.

Las áreas de reservas de suelo para viviendas de protección oficial o cualquier otro régimen de promoción pública, que quedan definidas en este Plan General directamente o mediante el desarrollo de los Suelos Urbanos No Consolidados o por la zonificación del planeamiento parcial de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se destinarán exclusivamente al uso pormenorizado de Vivienda de Protección Oficial o bien a Viviendas de Protección Pública. Estas viviendas han de cumplir con la vigente legislación y calificadas, como tales, y aprobadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a propuesta del Ayuntamiento.

Artículo 11.1.9. Reservas de terrenos.

La reserva de terrenos para la constitución o ampliación del suelo patrimonial municipal está regulada por la Ley7/2002, facultando a los Planes de Ordenación Territorial y Planes Generales de Ordenación Urbanística, para establecer en cualquier clase de suelo, la reserva de suelo para ser destinado al patrimonio público de suelo, de acuerdo con el procedimiento establecido en la vigente legislación estatal y en la andaluza.

Artículo 11.1.10. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

El aprovechamiento urbanístico y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

Como medida de fomento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en la Ley 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

De forma excepcional y justificada en la poca entidad del desarrollo urbanístico, el Plan, no establece como obligatoria sino como potestativa la reserva del 30% del aprovechamiento con la calificación de viviendas protegidas en zonas del Suelo Urbano No Consolidado con uso residencial en las que el número de viviendas resultantes con dicha calificación no sea superior a 10. En estos casos, si finalmente no se materializa la calificación de vivienda protegida se generaría un exceso de aprovechamiento objetivo que correspondería a la Administración con destino al Patrimonio Municipal del Suelo para financiar actuaciones de promoción pública incluidas en los programas de las Áreas de Rehabilitación Concertada.

En los ámbitos de las Áreas de Transferencias de Aprovechamientos será aplicable la exención del apartado anterior, salvo que en las fichas del Anexo venga expresamente prevista la reserva de vivienda protegida.

SECCIÓN SEGUNDA

DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 11.2.1. Derecho de superficie.

1. Constitución del Derecho de Superficie.

El Ayuntamiento, cualquier otra Administración y particulares pueden constituir un derecho de superficie en bienes de su propiedad, o integrantes del patrimonio público del suelo, siempre que esté destinado a un uso permitido por el Plan General.

2. Beneficios.

La concesión del Derecho de Superficie gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección oficial o de promoción pública siempre que se cumplan los requisitos que estén establecidos en ella.

3. Régimen jurídico.

El régimen jurídico será el vigente en la legislación estatal, LOUA y Código Civil.

4. Tipologías de derecho de superficie.

Sin querer ser exhaustivo, se citan los principales derechos de superficie del municipio de Fuengirola:

- Suelo municipal para viviendas de protección oficial y/o de promoción pública.

- Suelo municipal para aparcamientos subterráneos o no, bajo o sobre rasante en vía pública.

- Suelo en zona de dominio público como concesión de explotación de locales en el Puerto deportivo.

5. Plazos.

El plazo máximo para el Derecho de Superficie, no podrá exceder de setenta y cinco años, dados por la Administraciones públicas, ni de noventa y nueve años, cuando se trate de acuerdo entre particulares.

6. Extinción del Derecho de Superficie.

El derecho de superficie se extingue por dos causas:

1. Por finalización del plazo y,

2. Por no edificar en los plazos previstos en los acuerdos, ya que cabe recordar que el plazo máximo para edificar, si no está establecido nada en contra en este Plan General, es de cinco años.

7. Reversión.

Transcurrido el plazo, lo edificado pasará a ser nuevamente propiedad del dueño del suelo, se Ayuntamiento otra Administración o propietarios particulares.

SECCIÓN TERCERA

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

Artículo 11.3.1. Zonas delimitadas como área de tanteo y retracto.

Los derechos de tanteo y de retracto son derechos de adquisición preferentes trasladados al campo urbanístico por el derecho administrativo para la obtención de suelo patrimonial municipal para viviendas de protección oficial y como un complemento a la actividad expropiatoria.

Procedimientos de delimitación de áreas.

1.1. Administraciones habilitadas.

Antes la competencia para delimitar estas áreas venía a darse, por el Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, a los Ayuntamientos.

Ahora con la Ley del suelo andaluza, se amplía a la «Administración de la Junta de Andalucía», si bien debe esta última un uso moderado en evitación de no interferir en la actividad municipal.

1.2. Instrumentos para la delimitación de áreas.

La delimitación de áreas se puede realizar mediante el planeamiento urbanístico o por delimitación de SUNC.

1.3. Tramitación.

El procedimiento de delimitación a realizar para cualquiera de los instrumentos de delimitación de áreas (planeamiento urbanístico o SUNC), se debe atener a lo prefijado en la LOUA, con notificación expresa a los propietarios de suelo y bienes afectados.

1.4. Comunicación al Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad la documentación estipulada.

Artículo 11.3.2. Bienes y derechos que pueden ser afectados.

Los supuestos que contempla la LOUA son los siguientes:

- Terrenos sin edificar, sean o no solares.

- Terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con el planeamiento aplicable.

- Fincas edificadas que cumplan con el planeamiento aplicable, pero que estén incluidas en áreas declaradas de rehabilitación total o de gestión integrada.

- Las viviendas de protección oficial u otros regímenes de promoción pública, que impongan dicha condición para las consiguientes transmisiones de aquellas.

- La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto.

Artículo 11.3.3. Pago del precio de los terrenos delimitados como áreas de tanteo y retracto.

El pago del precio acordado puede realizarse de la siguiente manera: mediante metálico o por permuta de terrenos de valor equivalentes, si las partes así lo hubieren acordado.

Cuando el pago se realizare en plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos, dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquella.

DISPOSICIONES FINALES

Disposicion adicional única. Plazo de formulación de planeamiento y ordenanzas.

En el plazo máximo de tres años se procederá por el Ayuntamiento a redactar y aprobar los Planes Especiales previstos en estas normas respecto a los que no se establezca un plazo determinado.

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidos las Ordenanzas vigentes en materia con incidencia en la actividad urbanística.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de este se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuengirola de 1998, y que se reconozcan en el presente Plan como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas normas en los términos previstos en ella.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, estas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las normas del Plan General.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo

los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, queda derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

4. Los Planes Especiales de Protección y Catálogos del Patrimonio arquitectónico y cultural aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, mantendrán su vigencia y efectividad en las condiciones previstas en las Normas Urbanísticas sobre los Ámbitos de Planeamiento de Protección Incorporados.

5. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado Transitorio que se contienen en las Fichas que cuentan con parcelas con la calificación de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado. No obstante, y considerando la derogación de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá durante el plazo máximo de dos años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General admitirse como válidas aquellas licencias de edificación cuya densidad se ajuste a la siguiente regulación: La densidad máxima residencial aplicable sobre la parcela no superará la resultante de dividir la máxima superficie construíble por noventa metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta metros cuadrados. En todo caso, todas las viviendas que resulten por encima del número máximo establecido por el instrumento de planeamiento que se incorpora, deben destinarse a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Segunda. Parcelas en suelo urbano.

1. Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán que se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

2. En los solares existentes a la entrada en vigor del presente Plan General en el suelo urbano consolidado que se localicen en los ámbitos de las unidades de ejecución del anterior Plan General, y cuyo proceso de ejecución urbanística ha culminado, y respecto a los cuales el presente Plan General califica con usos lucrativos (residencial, actividades productivas o servicios terciarios) estableciendo una ordenación pormenorizada completa y directa, sin quedar integrados en Ámbitos de Planeamiento Incorporado (y en consecuencia, derogando las determinaciones sobre condiciones de edificación establecidas), podrán los titulares de los mencionados solares, y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General, solicitar licencia de obras ajustada a la edificabilidad y condiciones de edificación relativas a la altura, ocupación, retranqueo y usos previstos en el documento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad que establezca su ordenación pormenorizada y detallada (conforme a su texto actualizado tras las modificaciones puntuales que en su caso hubiesen alcanzado vigencia) y que sirvió de base para la atribución de aprovechamientos en el referido proceso reparcelatorio ya culminado.

En ningún caso, podrán concederse licencias de edificación en contra de las calificaciones de uso público establecidas por el presente Plan General.

Tercera. Edificaciones fuera de ordenación en suelo no urbanizable.

1. Los edificios y construcciones destinadas a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurran las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

b) Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Cuarta. Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior, que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, si no han culminado su urbanización seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

Quinta. Convenios Urbanísticos de Planeamiento aprobado.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, o en su caso Urbanizable Sectorizado, por el presente Plan General, que en el proceso de redacción y formulación de éste, suscribieran sus titulares Convenios Urbanísticos de Planeamiento, aprobados por el Ayuntamiento-Pleno, en los que se concretaban las cantidades y se procedía a establecer el plazo de abono y garantías respecto a la participación en la financiación de la obtención y ejecución de equipamientos y sistemas generales, seguirán ajustándose en esta materia a las condiciones pactadas los mismos, ya que se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo,

absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona.

Los propietarios de parcelas localizadas en Suelo Urbano No Consolidado que deban desarrollarse mediante SUNC, y que no dispongan de Convenio suscrito con el Ayuntamiento, deberán satisfacer en el proceso de ejecución urbanística a la Administración Urbanística actuante, la carga externa de 50 €/m²t sobre el aprovechamiento total de la unidad, con destino a asegurar la adecuada integración urbana de la actuación en el entorno del Suelo Urbano Consolidado.

Esta cantidad se actualizará anualmente conforme el índice de precios que se aplica en la contratación de la obra pública. De no abonarse antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, el aprovechamiento subjetivo se rebajará en un 10%, pasando a ser los excesos de aprovechamiento a la Administración Urbanística actuante.

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 1998, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de los dispuesto en la disposición transitoria primera, disposición transitoria segunda, apartado 2, y en el artículo 2.4.13 sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

FICHAS DE ORDENAZAS PARTICULARES DE ZONA Y ESQUEMAS ACLARATORIOS

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>Bloque Abierto</td><td colspan="2">Clave</td><td colspan="3">BA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>400 m² (1)</td><td colspan="2">Usos</td><td colspan="3">Residencial y Compatibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Exenta</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td colspan="3">2,16 m²T/m²S</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ocupación</td><td>Planta Baja</td><td rowspan="2">Según limitaciones de esta ordenanza</td><td rowspan="2">Altura Máxima</td><td>Plantas</td><td colspan="3">B+7+Bajo Cubierta (*)</td></tr>
<tr><td>Resto</td><td>Metros</td><td colspan="3">25,00 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Altura de Plantas</td><td rowspan="2">planta baja</td><td rowspan="2">≤ 3,50 m.</td><td rowspan="5">cuerpos volados (distancia al lindero)</td><td>publico</td><td>privado</td><td>saliente max.</td></tr>
<tr><td>D ≤ 4.00</td><td>D ≤ 5.00</td><td>0.40 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">plantas altas</td><td rowspan="3">Entre 2,50 m. y 3,00 m.</td><td>4,00 <D ≤ 5,00</td><td>5,00 <D ≤ 6,00</td><td>1,00 m.</td></tr>
<tr><td>5,00 <D ≤ 6,00</td><td>6,00 <D ≤ 8,00</td><td>1,50 m.</td></tr>
<tr><td>D > 6.00</td><td>D > 8.00</td><td>2.00 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Separación a linderos</td><td>públicos</td><td>H/4 (mínimo 3,00 m.)</td><td colspan="2" rowspan="2">Separación entre Edificios</td><td colspan="3" rowspan="2">Semisuma de las alturas</td></tr>
<tr><td>privados</td><td>H/3 (mínimo 4,00 m.)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Diámetro mínimo del círculo a inscribir</td><td rowspan="3">10,00 m.</td><td colspan="2" rowspan="3">Aparcamientos</td><td colspan="3">2 plazas/vda.</td></tr>
<tr><td colspan="3">1 plaza/80 m² en comercio</td></tr>
<tr><td colspan="3">1 plaza/8 plazas hoteleras</td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud Mínima de Fachadas</td><td>10,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td></td><td colspan="2">Rasantes</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cornisas</td><td></td><td colspan="2">Marquesinas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td></td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Condiciones de Agrupación</td><td></td><td colspan="2">Vallas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="6">(1) Se admiten parcelas inferiores a la mínima siempre y cuando sean anteriores a este plan general de 2.007, aplicándose en estos casos lo establecido en estas normas urbanisticas.
En las parcela menores de 400 m², anteriores a este plan general de 2.007, tienen separación a lindero publico y privadode tres metros y altura máxima de B+3, y 13,00 m. de cornisa.
(*) la altura maxima de cada parcela es la establecida en los planos de zonificacion general.
(**) en esta ordenanza se permite bajo cubierta</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		Bloque Abierto	Clave		BA-1	
Tipología		Exenta	Usos		Residencial y Compatibles	
Parcela Mínima		500 m² (1)	Edificabilidad		1,00 m²T/m²S	
Ocupación Máxima	Planta Baja	40% superficie parcela	Altura Máxima	Plantas	B+2	
	Resto Plantas			Metros	10,00 m.	
Altura de Plantas	planta baja	≤ 3,50 m.	cuerpos volados abiertos (distancia al lindero)	publico	privado	saliente max.
				D ≤ 4,00	D ≤ 5,00	0,40 m.
	plantas altas	Entre 2,50 m. y 3,00 m.		4,00 <D ≤ 5,00	5,00 <D ≤ 6,00	1,00 m.
				5,00 <D ≤ 6,00	6,00 <D ≤ 8,00	1,50 m.
				D > 6,00	D > 8,00	2,00 m.
Separación a linderos	públicos	H/4 (mínimo 3,00 m.)	Separación entre Edificios		Semisuma de las alturas	
	privados	H/3 (mínimo 4,00 m.)				
Diámetro mínimo del círculo a inscribir		10,00 m.	Aparcamientos		2 plazas/vda. 1 plaza/80 m² en comercio 1 plaza/8 plazas hoteleras	
Longitud Mínima de Fachadas		10,00 m.	Medianerías			
Alineaciones		Según P.G.O.U.	Rasantes		Según P.G.O.U.	
Aleros		Máximo 0,40 m.	Marquesinas			
Cubiertas			Muros de cerramiento			
Condiciones de Agrupación			Vallas			
Observaciones		(1) Se admiten parcelas inferiores a la mínima siempre y cuando sean anteriores a este plan general de 2.007, aplicándose en estos casos lo establecido en estas normas urbanísticas. En las parcela menores de 400 m², anteriores a este plan general de 2.007, tienen separación a lindero público y privado de tres metros y altura máxima de B+3, y 13,00 m. de cornisa. (**) en esta ordenanza se permite bajo cubierta				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>Bloque Abierto</td><td colspan="2">Clave</td><td colspan="3">BA-2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Exenta</td><td colspan="2">Usos</td><td colspan="3">Residencial y Compatibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>500 m² (1)</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td colspan="3">1,20 m²T/m²S</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ocupación Máxima</td><td>Planta Baja</td><td rowspan="2">40% superficie parcela</td><td rowspan="2">Altura Máxima</td><td>Plantas</td><td colspan="3">B+2</td></tr>
<tr><td>Resto Plantas</td><td>Metros</td><td colspan="3">10,00 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Altura de Plantas</td><td rowspan="2">planta baja</td><td rowspan="2">≤ 3,50 m.</td><td rowspan="4">cuerpos volados abiertos (distancia al lindero)</td><td>publico</td><td>privado</td><td>saliente max.</td></tr>
<tr><td>D ≤ 4.00</td><td>D ≤ 5.00</td><td>0.40 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">plantas altas</td><td rowspan="2">Entre 2,50 m. y 3,00 m.</td><td>4,00 <D ≤ 5,00</td><td>5,00 <D ≤ 6,00</td><td>1,00 m.</td></tr>
<tr><td>5,00 <D ≤ 6,00</td><td>6,00 <D ≤ 8,00</td><td>1,50 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Separación a linderos</td><td>públicos</td><td>H/4 (mínimo 3,00 m.)</td><td colspan="2" rowspan="2">Separación entre Edificios</td><td colspan="3" rowspan="2">Semisuma de las alturas</td></tr>
<tr><td>privados</td><td>H/3 (mínimo 4,00 m.)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Diámetro mínimo del círculo a inscribir</td><td rowspan="2">10,00 m.</td><td colspan="2" rowspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">2 plazas/vda.</td></tr>
<tr><td colspan="3">1 plaza/80 m² en comercio
1 plaza/8 plazas hoteleras</td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud Minima de Fachadas</td><td>10,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td>Según P.G.O.U.</td><td colspan="2">Rasantes</td><td colspan="3">Según P.G.O.U.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aleros</td><td>Máximo 0,40 m.</td><td colspan="2">Marquesinas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td></td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Condiciones de Agrupación</td><td></td><td colspan="2">Vallas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="6">(1) Se admiten parcelas inferiores a la mínima siempre y cuando sean anteriores a este plan general de 2.007, aplicándose en estos casos lo establecido en estas normas urbanísticas.
En las parcela menores de 400 m², anteriores a este plan general de 2.007, tienen separación a lindero público y privado de tres metros y altura máxima de B+3, y 13,00 m. de cornisa.
(**) en esta ordenanza se permite bajo cubierta</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>Bloque Abierto</td><td colspan="2">Clave</td><td colspan="3">BA-3</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Exenta</td><td colspan="2">Usos</td><td colspan="3">Residencial y Compatibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>500 m²</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td colspan="3">Según Fichas PGOU</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ocupación Máxima</td><td>Planta Baja</td><td>100%</td><td rowspan="2">Altura Máxima</td><td>Plantas</td><td colspan="3">B+7+Bajo Cubierta</td></tr>
<tr><td>Resto</td><td></td><td>Metros</td><td colspan="3">25,00 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Altura de Plantas</td><td>planta baja</td><td>≤ 3,50 m.</td><td rowspan="4">cuerpos volados abiertos (distancia al lindero)</td><td>publico</td><td>privado</td><td>saliente max.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">plantas altas</td><td rowspan="2">Entre 2,50 m. y 3,00 m.</td><td>D ≤ 4.00</td><td>D ≤ 5.00</td><td>0.40 m.</td></tr>
<tr><td>4,00 <D ≤ 5,00</td><td>5,00 <D ≤ 6,00</td><td>1,00 m.</td></tr>
<tr><td>plantas diafanas</td><td>2,50 m.</td><td>5,00 <D ≤ 6,00</td><td>6,00 <D ≤ 8,00</td><td>1,50 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Separación a linderos</td><td>públicos</td><td>H/4 (mínimo 3,00 m.)</td><td colspan="2" rowspan="2">Separación entre Edificios</td><td colspan="3" rowspan="2">Semisuma de las alturas</td></tr>
<tr><td>privados</td><td>H/3 (mínimo 4,00 m.)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Diámetro mínimo o círculo inscrito</td><td rowspan="3">10,00 m.</td><td colspan="2" rowspan="3">Aparcamientos</td><td colspan="3">2 plazas/vda.</td></tr>
<tr><td colspan="3">1 plaza/80 m² en comercio</td></tr>
<tr><td colspan="3">1 plaza/8 plazas hoteleras</td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud de Fachadas</td><td>10,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td>Según P.G.O.U.</td><td colspan="2">Rasantes</td><td colspan="3">Según P.G.O.U.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aleros</td><td>Máximo 0,40 m.</td><td colspan="2">Marquesinas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td></td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Condiciones de Agrupación</td><td></td><td colspan="2">Vallas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>Bloque Medianero</td><td colspan="2">Clave</td><td colspan="2">BM</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Manzana cerrada medianeras</td><td colspan="2">Uso</td><td colspan="2">Residencial Plurifamiliar y Compatibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>No se exige (1)</td><td colspan="2" rowspan="2">Edificabilidad</td><td colspan="2" rowspan="2">Resultante de los demás parámetros</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Máxima</td><td>1.000 m²</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Ocupación</td><td rowspan="3">Planta Baja</td><td rowspan="3">100% (2)</td><td colspan="2" rowspan="7">Altura máxima</td><td>Plantas</td><td>Metros</td></tr>
<tr><td>B+2</td><td>10,00 m.</td></tr>
<tr><td>B+3</td><td>13,00m.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Resto Plantas</td><td rowspan="4">80% (2)</td><td>B+4</td><td>16.00 m.</td></tr>
<tr><td>B+5</td><td>19,00 m.</td></tr>
<tr><td>B+6</td><td>22,00 m.</td></tr>
<tr><td>B+7</td><td>25.00 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Separación a linderos</td><td rowspan="4">públicos</td><td rowspan="4"></td><td rowspan="6">cuerpos volados</td><td rowspan="6">Se permiten balconadas, balcones, miradores y cierros</td><td>Anchura calle</td><td>Saliente máximo</td></tr>
<tr><td>A ≤ 5,00 m.</td><td>Prohibidos</td></tr>
<tr><td>5,00 < A ≤ 6,00 m.</td><td>0,40 m.</td></tr>
<tr><td>6,00 < A ≤ 8,00 m.</td><td>1,00 m.</td></tr>
<tr><td>8.00 <A≤10.00 m</td><td>1.20 m.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">privados</td><td rowspan="2"></td><td>10,00 < A ≤ 15,00 m.</td><td>1,50 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">A > 15.00 m.</td><td>2.00 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Diámetro Circulo Inscrito</td><td>15,00 m.</td><td colspan="2">Profundidad Edificable</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud de Fachadas</td><td>15,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Retranqueos</td><td colspan="2" rowspan="3">No se permiten</td><td colspan="2" rowspan="3">Aparcamientos</td><td colspan="2">2 plazas/vda.</td></tr>
<tr><td colspan="2">1 plaza/80 m² comercial u oficinas</td></tr>
<tr><td colspan="2">1 plaza/8 plazas hoteleras</td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Rasantes</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cornisas</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Marquesinas</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Condiciones de Agrupación</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Vallas</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="6">(1) Para nuevas parcelaciones, se establece parcela mínima de 500 m²
(2) Para parcelas existentes con anterioridad a esta revisión, de superficie neta inferior a 200 m², se permite la ocupación del 100% en todas las plantas.
* Se prohíben soportales y patios abiertos a fachadas, pero sí entrantes en planta superiores, siempre que no produzcan medianeras.</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td colspan="2">Manzana Cerrada</td><td colspan="2">Clave</td><td>MC</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td colspan="2">EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL ENTRE MEDIANERAS</td><td colspan="2">Uso</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela mínima</td><td colspan="2">150 m²</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td>Resultante de los demás parámetros</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ocupación</td><td>Planta Baja</td><td rowspan="2">Resultante de aplicar la profundidad máxima de 12,00 m. a cada parcela</td><td rowspan="2">Altura máxima</td><td>Planta</td><td rowspan="2">Según P.G.O.U.</td></tr>
<tr><td>Resto Plantas</td><td>Metros</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Separación a linderos</td><td>públicos</td><td></td><td rowspan="2">cuerpos volados</td><td colspan="2">No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles</td></tr>
<tr><td>privados</td><td></td><td colspan="2">Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,60 m., separándose como mínimo 0,30 m. de la vertical del bordillo y 1,00 m. de las medianerías.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Diámetro Circulo Inscrito</td><td></td><td colspan="2">Profundidad Mínima</td><td>15,00 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud de Fachadas</td><td colspan="2">mínimo 10,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td>Según P.G:O.U.</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">Retranqueos</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td colspan="2" rowspan="3">Aparcamientos</td><td>1,5 plaza/vda. o apartamento</td></tr>
<tr><td>1 plaza/80 m² comercial u oficina</td></tr>
<tr><td>1 plaza/8 plazas hoteleras</td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td colspan="2">Alinear en la fachada de la edificacion a la calle y a los patios interiores, según alineaciones en planos</td><td colspan="2">Rasantes</td><td>division fachada en tramos de 10,00 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">Alturas máximas Cornisas</td><td>B+2</td><td>9,50 m.</td><td colspan="2" rowspan="4">Marquesinas</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>B+3</td><td>12,50 m.</td></tr>
<tr><td>B+4</td><td>15,50 m.</td></tr>
<tr><td>B+5</td><td>18.50 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Tratamiento de Fachadas</td><td colspan="2">Igual categoría los que den a calles como a patios.</td><td colspan="2">Vallas</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="5">(1) en parcelas menores de 500 m², se permite reducir el nº de plazas que resultan de aplicar las proporciones anteriores.
En aparcamientos en sótanos, éste podrá exceder en 3 m. a la alineación interior.</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		Núcleo Tradicional	Clave	NT
Tipología		Edificio tradicional entre media alineado a calle	Uso	Residencial y Compatibles
Parcela Mínima		100 m²	Edificabilidad	
Ocupación Máxima	Planta Baja	100% (1)	Altura Máxima (2)	9,50 m. sobre rasante 3,50 m. en planta baja 2,65 m. en 2 plantas superiores
	Resto Plantas	80% (1)		
Separación a linderos	públicos		cuerpos volados(3)	Se prohíben cuerpos volados cerrados. Balcones tradicionales en planta altas, con saliente máximo de 0,40 m. y separados de medianerías 1,00 m. mínimo
	privados			
Diámetro Circulo Inscrito			Profundidad Edificable	
Retranqueos			Aparcamientos	no obligatorio
Longitud mínima Fachadas		6,50 m.	Medianerías	Presentación plano justificando tratamiento
Alineaciones			Rasantes	Dividir la fachada en tramos de 10,00 m.
Cornisas		Saliente máx. 0,40 m. Grueso máx. 0,25 m.	Marquesinas	Prohibido en locales comerciales
Cubiertas		Cubiertas de teja (curva o plana) pendiente entre 50% y 100% si la cubierta es visitable, casetón no podra estar a menos de 3 m. de la fachada a la calle	Muros de cerramiento	
Patios		Prohibidos patios abiertos a fachadas Patios interiores con circulo de diametro de 3.00 m. minimo	Tratamiento de Fachadas	Igual categoría los que den a calles como a patios.
Observaciones		(1) Para parcelas existentes antes de esta revisión, con una superificie menor a 200 m², se le permite una ocupación máxima del 100% en todas sus plantas. (2) Se admite aprovechamiento bajo cubierta, con inclinación máxima del 100% y altura máxima de cumbrera de 3,50 m. (3) Se prohibe cualquier tipo de vuelo en calles de anchura inferior a 5,00 m.		

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>UNIFAMILIAR</td><td colspan="2">Clave</td><td colspan="2">UAS</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Edificación en propiedad vertica</td><td colspan="2">Uso</td><td colspan="2">VDA. UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>400 m² asilada
150 m² adosada</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td colspan="2">1,00 M²T/M²S ADOSADAS
0,60 M²T/M²S AISLADAS</td></tr>
<tr><td rowspan="2">OCUPACIÓN MÁXIMA</td><td>PLANTA BAJA</td><td rowspan="2">50% PLANTA BAJA ADOSADA
50% RESTO PLTAS ADOSADAS
30% PLANTA BAJA AISLADAS</td><td rowspan="2">Altura Máxima</td><td>Planta</td><td colspan="2">B+1</td></tr>
<tr><td>RESTO PLANTAS</td><td>Metros</td><td colspan="2">7,00 M.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">SEPARACIÓN A LINDEROS</td><td rowspan="2">PÚBLICOS</td><td rowspan="2">Mínimo 3,00 m.</td><td rowspan="4">CUERPOS VOLADOS</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">PRIVADOS</td><td rowspan="2">Mínimo 4,00 m. (1)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO</td><td></td><td colspan="2">PROFUNDIDAD EDIFICABLE</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">RETRANQUEOS</td><td></td><td colspan="2">APARCAMIENTOS</td><td colspan="2">2 PLAZAS/VDA. (2)</td></tr>
<tr><td colspan="2">LONGITUD FACHADAS</td><td>6,00 M.</td><td colspan="2">MEDIANERÍAS</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">ALINEACIONES</td><td></td><td colspan="2">RASANTES</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">CORNISAS</td><td></td><td colspan="2">MARQUESINAS</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">CASETONES EN CUBIERTAS</td><td>SUP. CONST. MÁX: 15 M²</td><td colspan="2">MUROS DE CERRAMIENTO</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">CONDICIONES DE AGRUPACIÓN</td><td>(3)</td><td colspan="2">VALLAS</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">OBSERVACIONES</td><td colspan="5">(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACION DEL COLINDANTE MEDIENTE ACTA NOTARIAL.
(2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M², CON FACHADA MÍNIMA DE 5,00 M.
(3) SE PERMITEN AGRUPACIONES LIBRES, PARA PARCELAS MAYORES DE 3.000 M²</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR AISLADA	Clave		UAS-1	
Tipología		Edificio propiedad vertica	Uso		VDA. UNIFAMILIAR AISLADA	
Parcela Mínima		500 M²	Edificabilidad		0,27 M2T/M2S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		20%	Altura Máxima	Planta	B+1	
				Metros	7,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m., salvo alineación consolidada	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. (1)				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		2 PLAZAS/VDA. (2)	
LONGITUD FACHADAS		6,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M²	MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		(3)	VALLAS			
OBSERVACIONES		(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL. (2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M², CON FACHADA MÍNIMA DE 4,50 M. (3) SE PERMITEN AGRUPACIONES LIBRES, PARA PARCELAS MAYORES DE 3.000 M²				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR AISLADA	Clave		UAS-2	
Tipología		Edificio propiedad vertica	Uso		VDA. UNIFAMILIAR AISLADA/ADOSADA	
Parcela Mínima		500 M²	Edificabilidad		0,40 M2T/M2S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		20%	Altura Máxima	Planta	B+1	
				Metros	7,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m., salvo alineación consolidada	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. (1)				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		2 PLAZAS/VDA. (2)	
LONGITUD FACHADAS		6,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M²	MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		(3)	VALLAS			
OBSERVACIONES		(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL (2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M², CON FACHADA MÍNIMA DE 5,00 M. (3) SE PERMITEN AGRUPACIONES LIBRES, CON UNA DENSIDAD 1 VDA/200 M²				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR AISLADA	Clave		UAS-3	
Tipología		Edificio propiedad vertical	Uso		VDA. UNIFAMILIAR AISLADA	
Parcela Mínima		800 M²	Edificabilidad		0,50 M2T/M2S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		25%	Altura Máxima	Planta	B+1	
				Metros	7,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m., salvo alineación consolidada	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	Mínimo 4,00 m. (1)				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		2 PLAZAS/VDA. (2)	
LONGITUD FACHADAS		6,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CASETONES EN CUBIERTAS		SUP. CONST. MÁX: 15 M²	MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES		(1) SE ACEPTA ADOSARSE A LINDEROS CON AUTORIZACIÓN DEL COLINDANTE MEDIANTE ACTA NOTARIAL (2) SE PERMITE GARAJE ADOSADOS EL VIAL, MÁXIMO DE 30 M², CON FACHADA MÍNIMA DE 5,00 M.				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR ADOSADA	Clave		UAD-1	
Tipología		Edificio propiedad vertical	Uso		VDA. UNIFAMILIAR ADOSADA Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima		100 m²	Edificabilidad		1,20 M²T/M²S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		60%	Altura Máxima	Planta	B+1	
				Metros	7,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m. (1)	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS					
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		1 PLAZA/VDA EN INTERIOR DE PARCELA	
FACHADAS			MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO		ALTURA: 2,20 M. (2)	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		≤ 50 M. LONGITUD AGRUPAC.	VALLAS			
OBSERVACIONES		(1) SE PERMITIRÁN GARAJES ADOSADOS A VIAL, MÁXIMO 30 M², CON FACHADA MÁXIMA DE 5,00 M. (2) COMPUESTO POR UNA PARTE DE FÁBRICA, DE ALTURA MÁXIMA 1,00 M. Y EL RESTO POR MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		UNIFAMILIAR ADOSADA	Clave		UAD-2	
Tipología		Edificio propiedad vertica	Uso		VDA. UNIFAMILIAR ADOSADA Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima		200 m^2	Edificabilidad		0,73 M^2T/M^2S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		40%	Altura Máxima	Planta	B+1	
				Metros	7,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	Mínimo 3,00 m. (1)	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS					
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		2 PLAZAS/VDA EN INTERIOR DE PARCELA	
FACHADAS			MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO		ALTURA: 2,20 M. (2)	
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN		≤ 50 M. LONGITUD AGRUPAC.	VALLAS			
OBSERVACIONES		(1) SE PERMITIRÁN GARAJES ADOSADOS A VIAL, MÁXIMO 30 M^2, CON FACHADA MÁXIMA DE 5,00 M. (2) COMPUESTO POR UNA PARTE DE FÁBRICA, DE ALTURA MÁXIMA 1,00 M. Y EL RESTO POR MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>Vivienda Popular</td><td colspan="2">Clave</td><td>VP-1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Edificio entre medianeras y baja</td><td colspan="2">Uso</td><td>Residencial y Compatibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>150 m²</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ocupación Máxima</td><td>Planta Baja</td><td>100%</td><td rowspan="2">Altura Máxima (1)</td><td>Planta</td><td>B+2</td></tr>
<tr><td>Resto Plantas</td><td>80%</td><td>Metros</td><td>10,00 m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Separación a linderos</td><td>públicos</td><td></td><td rowspan="2">cuerpos volados (2)</td><td colspan="2">No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles</td></tr>
<tr><td>privados</td><td></td><td colspan="2">Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,40 m., separándose 1,00 m. de las medianerías.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Diámetro Circulo Inscrito</td><td></td><td colspan="2">Profundidad Edificable</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Retranqueos</td><td></td><td colspan="2">Aparcamientos</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud Fachadas</td><td>7,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td>Tratamiento con mismos materiales que fachadas</td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td>Alineación oficial</td><td colspan="2">Rasantes</td><td>Dividir la fachada en tramos de 10,00 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cornisas</td><td>Saliente Máximo: 0,40 m.
Grueso Máximo: 0,25 m.</td><td colspan="2">Marquesinas</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td>Pendiente máxima: 50%
Separación minimo 3,00 m.</td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Patios</td><td>Se permiten patios abiertos a fachada.
separación a lindero: 2,50 .m
Profundidad máxima: 3,00 m.</td><td colspan="2">Tratamiento Fachadas</td><td>Mismo las que dan a la calle que las que dan a patios.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="4">(1) La altura máxima se ha limitado a 2 plantas y 7,00 m. en las areas indicadas en el plano de zonificación.
(2) se prohíbe cualquier tipo de vuelo en calles de anchura inferior a 5,00 m.</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

<table>
<tr><td colspan="2">Ordenanza</td><td>Vivienda Popular</td><td colspan="2">Clave</td><td>VP-2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipología</td><td>Edificio entre medianeras y baja</td><td colspan="2">Uso</td><td>Residencial y Compatibles</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parcela Mínima</td><td>150 m²</td><td colspan="2">Edificabilidad</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ocupación Máxima</td><td>Planta Baja</td><td>80%</td><td rowspan="2">Altura Máxima (1)</td><td>Planta</td><td>B+2</td></tr>
<tr><td>Resto Plantas</td><td>80%</td><td>Metros</td><td>10,00 m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Separación a linderos</td><td>públicos</td><td></td><td rowspan="2">cuerpos volados (2)</td><td colspan="2">No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles</td></tr>
<tr><td>privados</td><td></td><td colspan="2">Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,40 m., separándose 1,00 m. de las medianerías.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Diámetro Circulo Inscrito</td><td></td><td colspan="2">Profundidad Edificable</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Retranqueos</td><td></td><td colspan="2">Aparcamientos</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Longitud Fachadas</td><td>7,00 m.</td><td colspan="2">Medianerías</td><td>Tratamiento con mismos materiales que fachadas</td></tr>
<tr><td colspan="2">Alineaciones</td><td>Alineación oficial</td><td colspan="2">Rasantes</td><td>Dividir la fachada en tramos de 10,00 m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cornisas</td><td>Saliente Máximo: 0,40 m.
Grueso Máximo: 0,25 m.</td><td colspan="2">Marquesinas</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Cubiertas</td><td>Pendiente máxima: 50%
Separación minimo 3,00 m.</td><td colspan="2">Muros de cerramiento</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Patios</td><td>Se permiten patios abiertos a fachada.
separación a lindero: 2,50 .m
Profundidad máxima: 3,00 m.</td><td colspan="2">Tratamiento Fachadas</td><td>Mismo las que dan a la calle que las que dan a patios.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Observaciones</td><td colspan="4">(1) La altura máxima se ha limitado a 2 plantas y 7,00 m. en las areas indicadas en el plano de zonificación.
(2) se prohíbe cualquier tipo de vuelo en calles de anchura inferior a 5,00 m.</td></tr>
</table>

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		Vivienda Popular	Clave		VP-3
Tipología		Edificio entre medianeras y baja	Uso		Residencial y Compatibles
Parcela Mínima		150 m²	Edificabilidad		
Ocupación Máxima	Planta Baja	60%	Altura Máxima (1)	Planta	B+2
	Resto Plantas	60%		Metros	10,00 m
Separación a linderos	públicos		cuerpos volados (2)	No se permitirán cuerpos volados cerrados sobre las calles	
	privados			Balconada tradicional en planta altas, con saliente máximo 0,40 m., separándose 1,00 m. de las medianerías.	
Diámetro Circulo Inscrito			Profundidad Edificable		
Retranqueos			Aparcamientos		
Longitud Fachadas		7,00 m.	Medianerías		Tratamiento con mismos materiales que fachadas
Alineaciones		Alineación oficial	Rasantes		Dividir la fachada en tramos de 10,00 m.
Cornisas		Saliente Máximo: 0,40 m. Grueso Máximo: 0,25 m.	Marquesinas		
Cubiertas		Pendiente máxima: 50% Separación minimo 3,00 m.	Muros de cerramiento		
Patios		Se permiten patios abiertos a fachada. separación a lindero: 2,50 .m Profundidad máxima: 3,00 m.	Tratamiento Fachadas		Mismo las que dan a la calle que las que dan a patios.
Observaciones		(1) La altura máxima se ha limitado a 2 plantas y 7,00 m. en las áreas indicadas en el plano de zonificación. (2) se prohíbe cualquier tipo de vuelo en calles de anchura inferior a 5,00 m.			

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		Ordenación Singular	Clave		OS	
Tipología		Edificaciones libre composición	Uso		- Residencial - Comercial, oficinas, sociales, culturales y recreativas	
Parcela Mínima		SEGÚN SU FICHA	Edificabilidad		NO PODRA EXCEDERSE DE LA DE SU FICHA	
Ocupación Máxima		SEGÚN SU FICHA	Altura	Planta	SEGÚN SU FICHA	
				Metros	SEGÚN SU FICHA	
Separación a linderos	públicos	H/3 (mínimo 4,00 m.)	cuerpos volados			
	privados	H/3 (mínimo 4,00 m.)				
Diámetro Circulo Inscrito			Profundidad Edificable			
Retranqueos			Aparcamientos		1 plaza/vda 1 plaza/80 m² comercio 1 plaza/8 plazas hoteleras	
Fachadas			Medianerías			
Alineaciones			Rasantes			
Cornisas			Marquesinas			
Cubiertas			Muros de cerramiento			
Condiciones de Agrupación			Vallas			
Observaciones						

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		INDUSTRIAL	Clave		I	
Parcela Mínima			Uso			
Tipología			Edificabilidad			
OCUPACIÓN	PLANTA BAJA		Altura	Planta		
	Resto			Metros		
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS		CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS					
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO			PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS			
FACHADAS			MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES						

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		INDUSTRIAL	Clave		I-1	
Tipología		Industrial-escaparate	Uso		INDUSTRIA-ESCAPARATE	
Parcela Mínima		500 m²	Edificabilidad		1,20 M²T/M²S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		60%	Altura	Planta	B+1	
				Metros	7,50 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	4,00 m.	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	4,00 m.				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO		12,00 M.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		1 PLAZA/80 M2 EDIFICADOS	
LONGITUD DE FACHADAS		15,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS		2,50 M. ALTURA MÁX. (1)	
OBSERVACIONES		(1) COMPUESTOS POR UNA PARTE DE FÁBRICA DE HASTA 1,20 M. DE ALTURA Y EL RESTO POR UNA MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES.				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		INDUSTRIAL	Clave		I-2	
Tipología		Industrial media, ligera y/o serv	Uso		INDUSTRIAL	
Parcela Mínima		250 m²	Edificabilidad		1,20 M²T/M²S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		100%	Altura Máxima (1)	Planta	B	
				Metros	7,50 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	4,00 m.	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	4,00 m.				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO		10,00 M.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		1 PLAZA/100 M2 EDIFICADOS	
LONGITUD DE FACHADAS		10,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS		2,50 M. ALTURA MÁX. (2)	
OBSERVACIONES		(1) PODRÁN AUTORIZARSE ENTREPLANTAS QUE OCUPEN COMO MÁXIMO EL 20% DE LA PARCELA, Y ESTARÁN DESTINADAS A OFICINAS O SERVICIOS VINCULADOS A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL DE LA PLANTA BAJA. (2) COMPUESTOS POR UNA PARTE DE FÁBRICA DE HASTA 1,20 M. DE ALTURA Y EL RESTO POR UNA MALLA METÁLICA O ELEMENTOS VEGETALES.				

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		COMERCIAL	Clave		CO	
Tipología		Edificaciones, exentas o no, terciario	Uso		COMERCIAL Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima		400 m²	Edificabilidad		1,00 M²T/M²S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		60%	Altura Máxima	Planta	B+1	
				Metros	7,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	3,00 m.	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	3,00 m.				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO		15,00 M.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS			
LONGITUD DE FACHADAS		10,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES						

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Ordenanza		COMERCIAL	Clave		C (1)	
Tipología		Edificaciones, exentas o no, terciario	Uso		COMERCIAL Y COMPATIBLES	
Parcela Mínima		Plano Parcelario del Plan Especial Torreblanca del Sol	Edificabilidad		1,20 M²T/M²S	
OCUPACIÓN MÁXIMA		40%	Altura Máxima	Planta	B+2	
				Metros	10,00 M.	
SEPARACIÓN A LINDEROS	PÚBLICOS	3,00 m.	CUERPOS VOLADOS			
	PRIVADOS	4,00 m.				
DIÁMETRO CIRCULO INSCRITO		15,00 M.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE			
RETRANQUEOS			APARCAMIENTOS		1 PLAZA/80 M² EDIFICACIÓN	
LONGITUD DE FACHADAS		10,00 M.	MEDIANERÍAS			
ALINEACIONES			RASANTES			
CORNISAS			MARQUESINAS			
CUBIERTAS			MUROS DE CERRAMIENTO			
CONDICIONES DE AGRUPACIÓN			VALLAS			
OBSERVACIONES		(1) ORDENANZA COMERCIAL DE LA URBANIZACIÓN TORREBLANCA DEL SOL.				

FICHAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FUENGIROLA

- ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-02
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-05
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-06
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-07
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-08
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-09
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-10
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-12
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-14
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-20 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-24 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-25 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-26 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-27 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-28 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-29 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-30 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACION AISLADA AA-31 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-36
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-37
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-44 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-45
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-48 (SUSPENDIDA)
  - ACTUACIÓN AISLADA AA-49 (SUSPENDIDA)
- ACTUACIONES DE DOTACION.
  - AD-01 (SUSPENDIDA)
  - AD-02
- SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC).
  - SUNC-01
  - SUNC-02
  - SUNC-03
  - SUNC-04
  - SUNC-05
  - SUNC-06
  - SUNC-07
  - SUNC-08 (SUSPENDIDO)
  - SUNC-09
  - SUNC-10
  - SUNC-11
  - SUNC-12
  - SUNC-13 (SUSPENDIDO)
- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
  - SURS-01
  - SURS-02
  - SURS-03
- SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.
  - SURO-01
- AREAS DE PLANEAMIENTO INTEGRADO.
  - API-01
  - API-02
  - API-03
  - API-04
  - API-05 (M)
  - API-06 (M)
  - API-07
  - API-08
  - API-09
  - API-10
- ORDENACIONES SINGULARES.
  - OS-1
  - OS-2
  - OS-3
  - OS-4
  - OS-5
  - OS-6
  - OS-7
  - OS-8
  - OS-9
  - OS-10
- ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS.
  - EH-1
  - EH-2
  - EH-3
  - EH-4
  - EH-5
  - EH-6
  - EH-7
  - EH-8
  - EH-9
  - EH-10
  - EH-11
  - EH-12
  - EH-13
  - EH-14
  - EH-15
  - EH-16
  - EH-17
  - EH-18
  - EH-19
  - EH-20
  - EH-21
  - EH-22
  - EH-23
  - EH-24
  - EH-25
  - EH-26
- ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.
  - CO-01
  - CO-02
  - CO-03
  - CO-04
  - CO-05
  - CO-06
  - CO-07
  - CO-08
  - CO-09
  - CO-10
  - CO-11
  - CO-12
  - CO-13
  - CO-14
  - CO-15
  - CO-16
  - CO-17
  - CO-18
  - CO-19
  - CO-20
  - CO-21
  - CO-22
  - CO-23
  - CO-24
  - CO-25
  - CO-26
  - CO-27
  - CO-28
  - CO-29
  - CO-30
  - CO-31
  - CO-32
  - CO-33
  - CO-34
  - CO-35
- EQUIPAMIENTO SOCIAL.
  - ES-1
- SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA.
  - SG-C
  - SG-C.1
  - SG-C.2
  - SG-C.3
- SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA.
  - SL-C.1
  - SL-C.2
  - SL-C.3
  - SL-C.4
  - SL-C.5
  - SL-C.6
  - SL-C.7
  - SL-C.8
  - SL-C.9
  - SL-C.10
  - SL-C.11

- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.
  - SG-ZV.1
  - SG-ZV.2
  - SG-ZV.3
  - SG-ZV.4
  - SG-ZV.5
  - SG-ZV.6
  - SG-ZV.7
  - SG-ZV.8
  - SG-ZV.9
  - SG-ZV.10
  - SG-ZV.11.1
  - SG-ZV.11.2
  - SG-ZV.12
  - SG-ZV.13
  - SG-ZV.14
  - SG-ZV.15
  - SG-ZV.16
  - SG-ZV.17
  - SG-ZV.18
  - SG-ZV.19
  - SG-ZV.20
  - SG-ZV.21
  - SG-ZV.22
  - SG-ZV.23
  - SG-ZV.24
  - SG-ZV.25
  - SG-ZV.26
  - SG-ZV.27
- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO.
  - SG-D.1
  - SG-D.2
  - SG-S.1
- SISTEMAS GENERALES DE RESERVA ESTRATÉGICA.
  - SG-RE1
  - SG-RE2
- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA URBANA.
  - SG-I.1
  - SG-I.2
  - SG-I.3
- SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO.
  - SG-AB.1
  - SG-AB.2
  - SG-AB.3
  - SG-AB.4
  - SG-AB.5
  - SG-AB.6
  - SG-AB.7
  - SG-AB.8
  - SG-AB.9
  - SG-AB.10
  - SG-AB.11
  - SG-AB.12
  - SG-AB.13
  - SG-AB.14
  - SG-AB.15
  - SG-AB.16
  - SG-AB.17
- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - PERI-03
- PLANES DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURA.
  - PMI-01
  - PMI-02
  - PMI-03
- PLAN DE ADECUACION VIARIA DE ZONA.
  - PAVZ-01

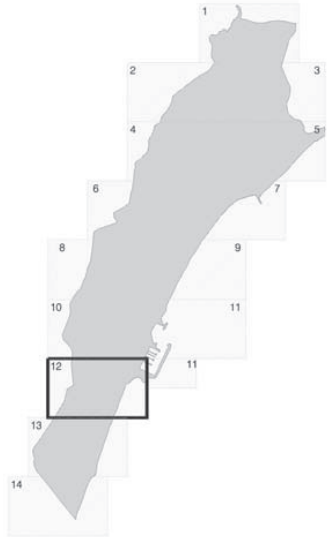
Málaga, 25 de marzo de 2011.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

FICHAS TÉCNICAS DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE MOLINOS	CÓDIGO	AA-02
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	12
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M^2.S.)	1.145	SUP. NETA (M2S)	1.145
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	4.215	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		4.215	---	4.215
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+4) y (B+2) Ver nota (*)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---
PLANO DE SITUACIÓN	 CLAVE: C20	 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-02

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento. (*) Las 5 alturas se permiten sólo a calle Condes de San Isidro, hasta 14 m. de profundidad del solar. Resto 3 alturas a Calle Molinos.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución integral de toda la calle Molinos conforme al estándar municipal de remodelación de calles.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

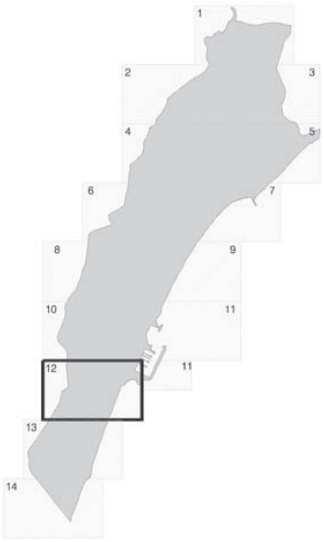
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE ARAGÓN	CÓDIGO	**AA-05**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	12
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m^2.S.)	241	SUP. NETA (M2S)	241
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	936	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		936	---	936
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+3)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)

	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-05

<table>
<tr><td rowspan="3">CONDICIONES PARTICULARES</td><td>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</td><td colspan="4">Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.</td></tr>
<tr><td>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</td><td colspan="4">Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.</td></tr>
<tr><td>OTRAS CONDICIONES</td><td colspan="4">Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población.
Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.</td></tr>
<tr><td rowspan="6">PLAZOS</td><td rowspan="6">PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)</td><td rowspan="2">PLANEAMIENTO</td><td>Estudio Detalle</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6 meses desde la A.D. del PGOU</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">GESTIÓN</td><td rowspan="2">Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS</td><td>Dotación de infraestructuras</td><td>Edificación</td><td></td></tr>
<tr><td>Se permite presentar con el P. Edificación</td><td>36 meses desde A.D. del E.D.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">OBSERVACIONES</td><td colspan="4">La adquisición de la parte de suelo, que forma parte de la ES-45, queda compensada por una edificabilidad mayor en esta Actuación Aislada.
Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.</td></tr>
<tr><td>FOTOGRAFÍA AÉREA</td><td colspan="5">  </td></tr>
</table>

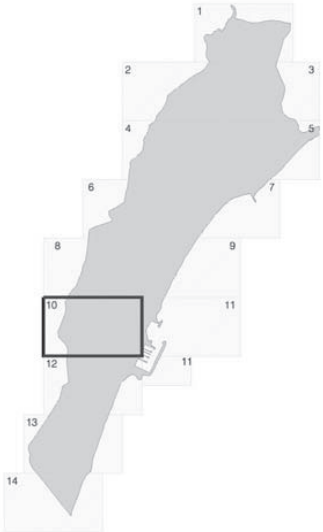
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

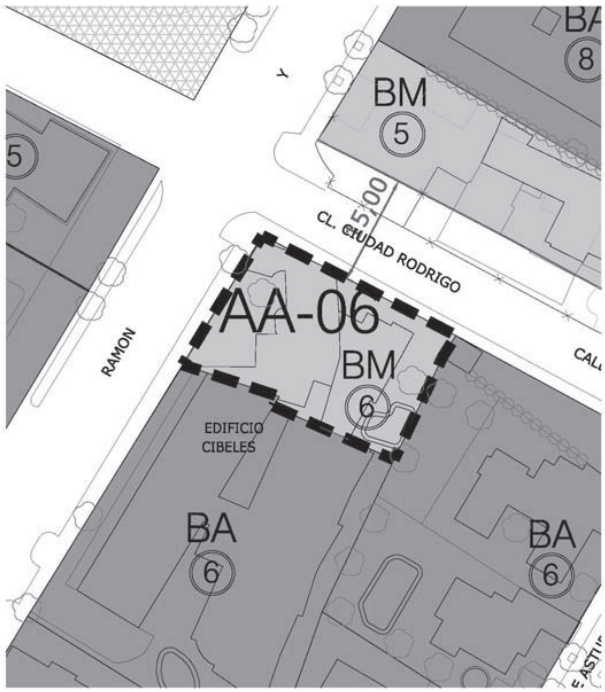
FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE RAMÓN Y CAJAL, Y CALLE GENERAL RODRIGO	CÓDIGO	AA-06
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M^2.S.)	548,84	SUP. NETA (M2S)	548,84
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	1.633,86	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		1.633,86	---	1.633,86
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+5)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN DIRECTA
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESPACIOS LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
				381
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)

PLANO DE SITUACIÓN



CLAVE: C23



SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-06

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Tapado de medianeras, consolidación de la manzana urbana y alineaciones con edificio existente.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Actuación Directa		
		GESTIÓN	Actuación Directa		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Edificación		
			24 meses desde A.D. del PGOU		
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			

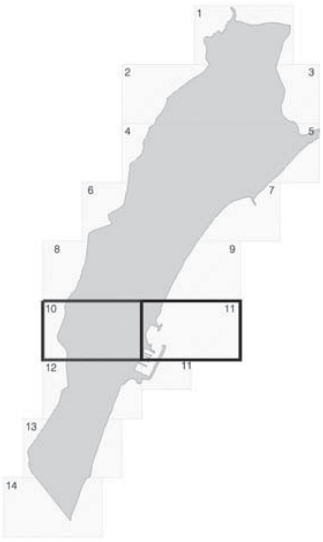
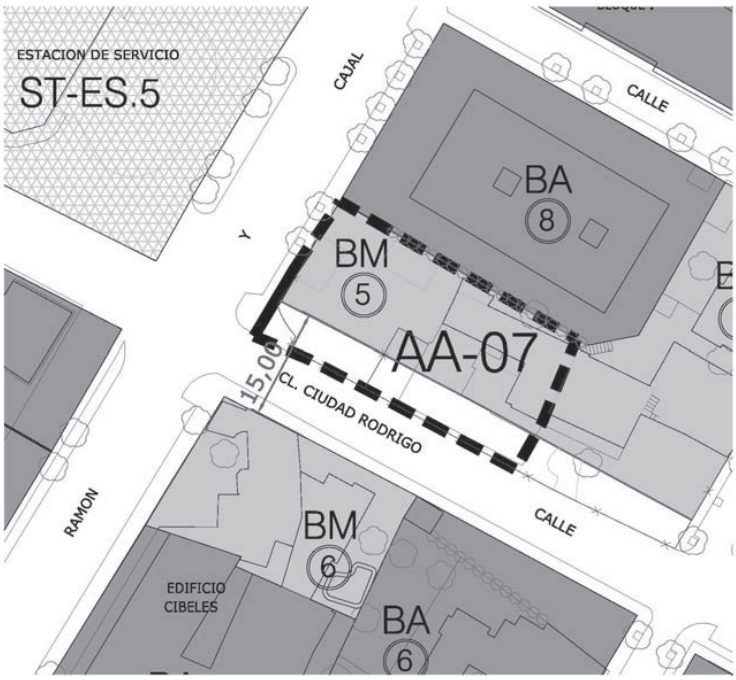
FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	RODRIGO I	CÓDIGO	AA-07
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10 Y 11
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m^2.S.)	684	SUP. NETA (M2S)	489
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	2.050	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		2.050		2.050
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
				195
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

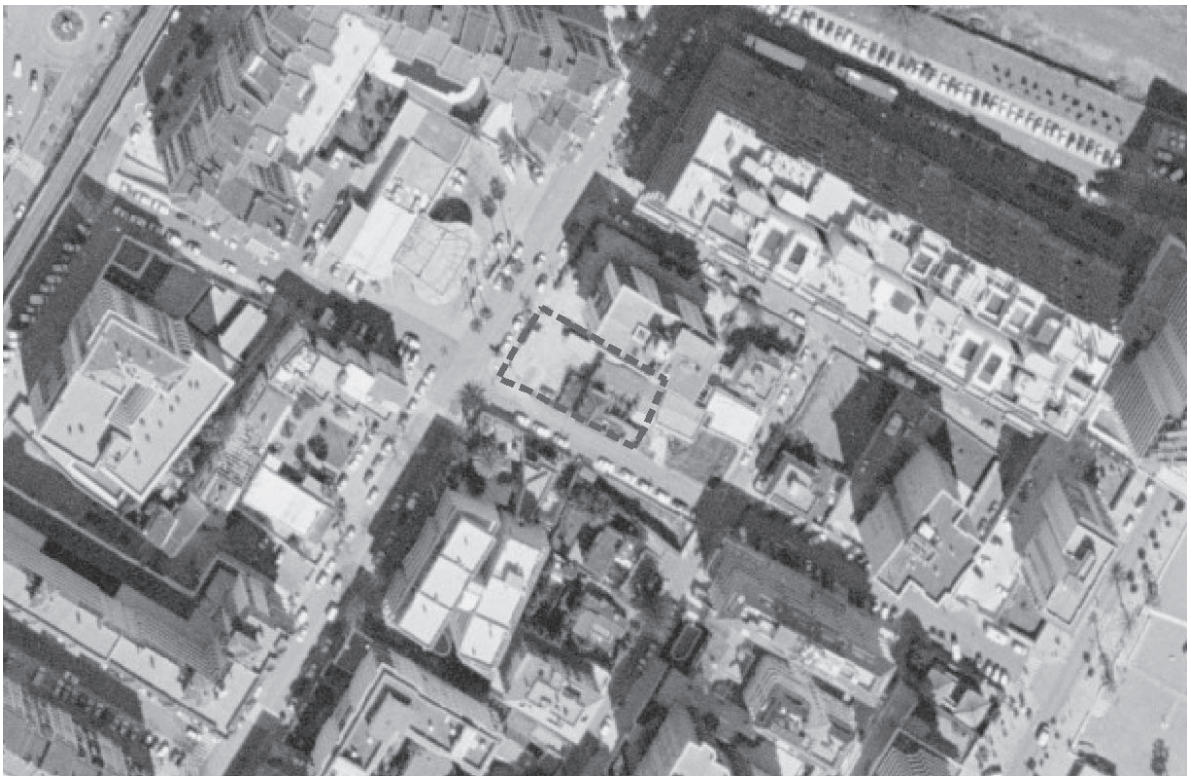
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-07

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras. Se obliga a una separación mínima a linderos privados de 3,00 m., excepto a la AA-08, que deberá adosarse.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.			

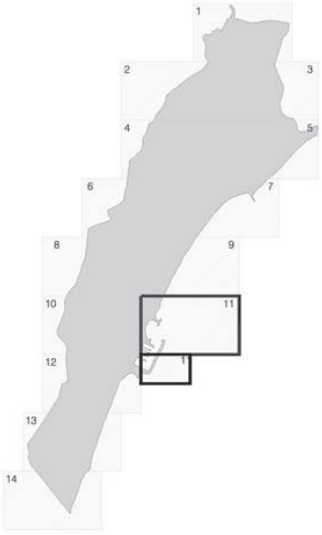
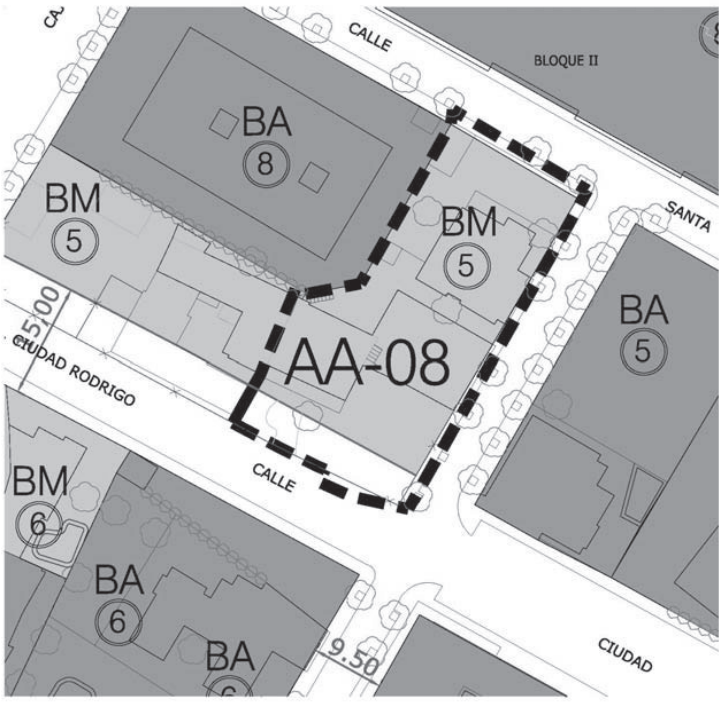
FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	RODRIGO II	CÓDIGO	**AA-08**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	11
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m^2.S.)	1.076	SUP. NETA (M2S)	938
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	3.800	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		3.800		3.800
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BM (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
				138
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-08

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras. Se obliga a una separación mínima a linderos privados de 3,00 m., excepto a la AA-07, que deberá adosarse.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.			

FOTOGRAFÍA AÉREA



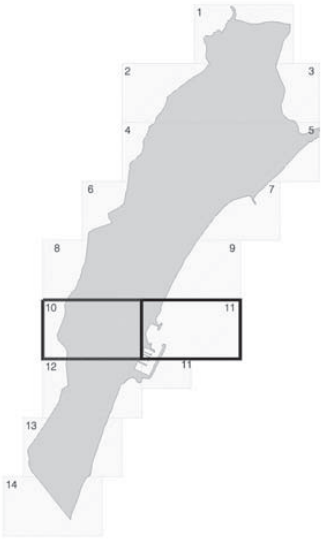
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

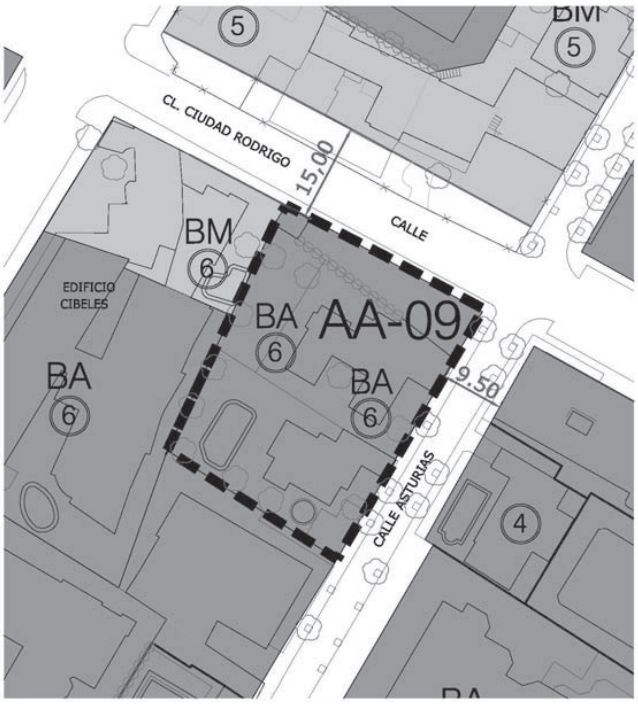
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	ASTURIAS II	CÓDIGO	**AA-09**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10 Y 11
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m^2.S.)	1.340	SUP. NETA (M2S)	1.340
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	2.900	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		2.900		2.900
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA (B+5)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

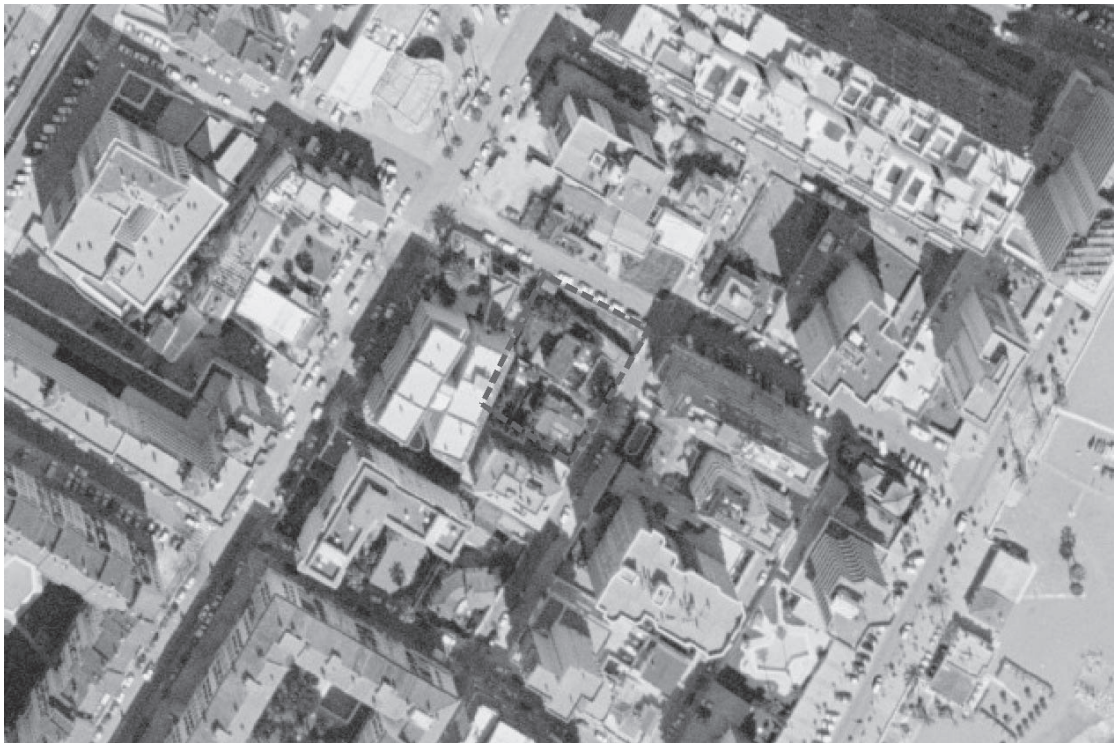
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-09

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.			

FOTOGRAFÍA AÉREA



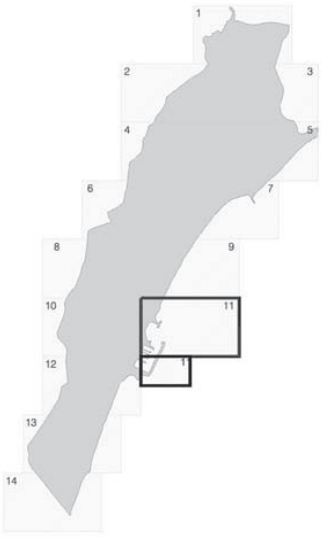
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

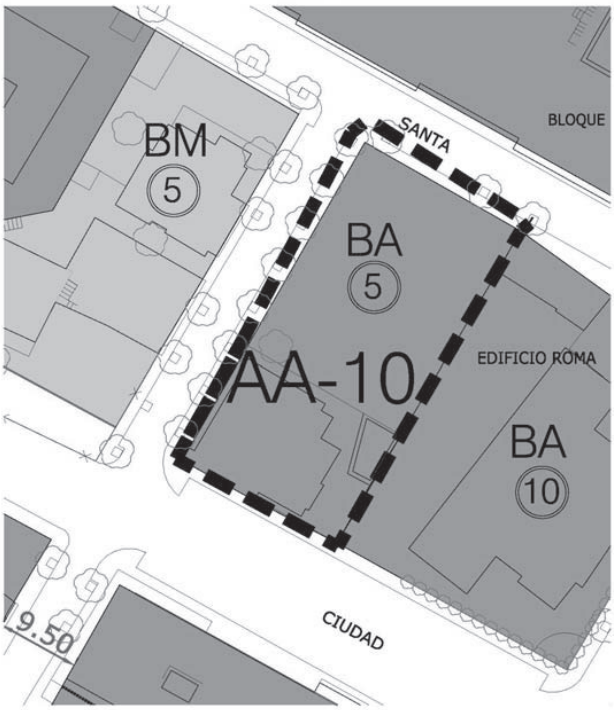
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	ASTURIAS I	CÓDIGO	**AA-10**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	11
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m^2.S.)	924	SUP. NETA (M2S)	889
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	2.000	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		2.000		2.000
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
				35
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-10

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA, que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.			

FOTOGRAFÍA AÉREA



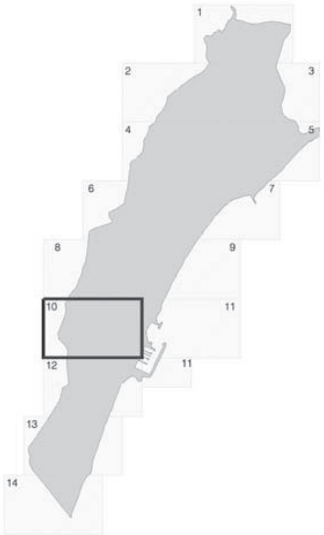
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

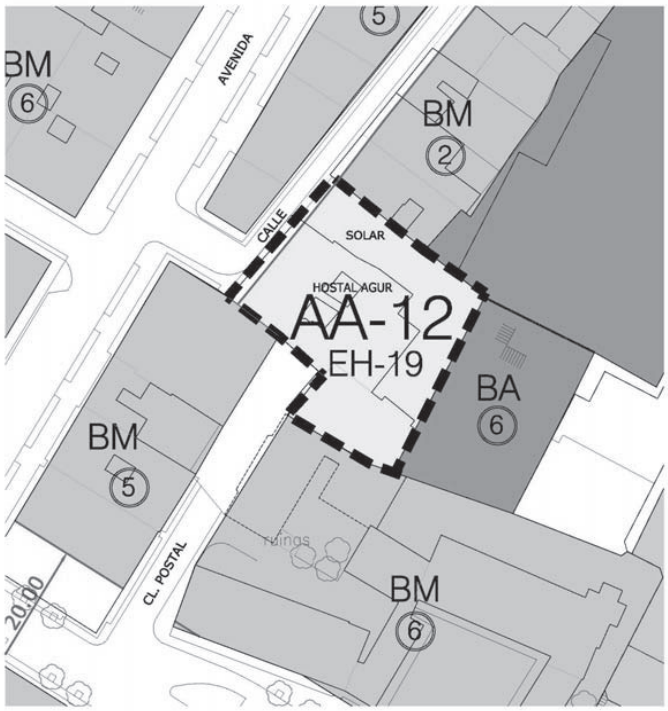
FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	HOSTAL AGUR	CÓDIGO	AA-12
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M^2.S.)	948	SUP. NETA (M2S)	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	4.207	USO	HOTELERO
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		4.207		4.207
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	EH-19 (B+4)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---

PLANO DE SITUACIÓN



CLAVE: C4



SIN ESCALA

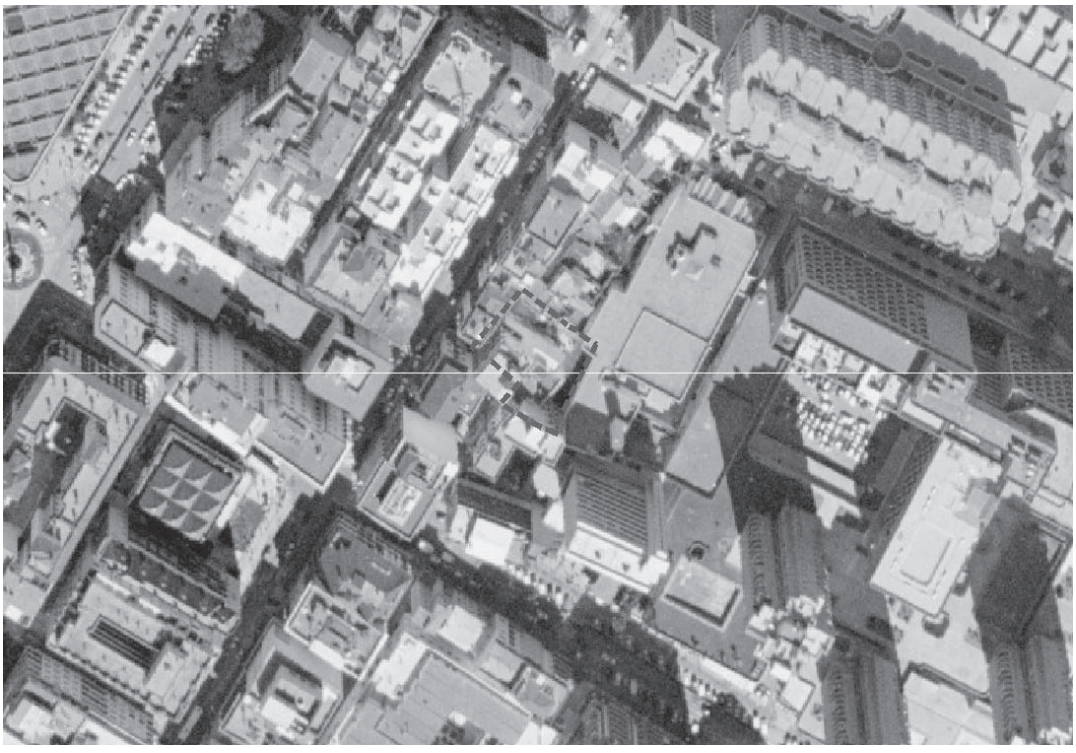
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-12

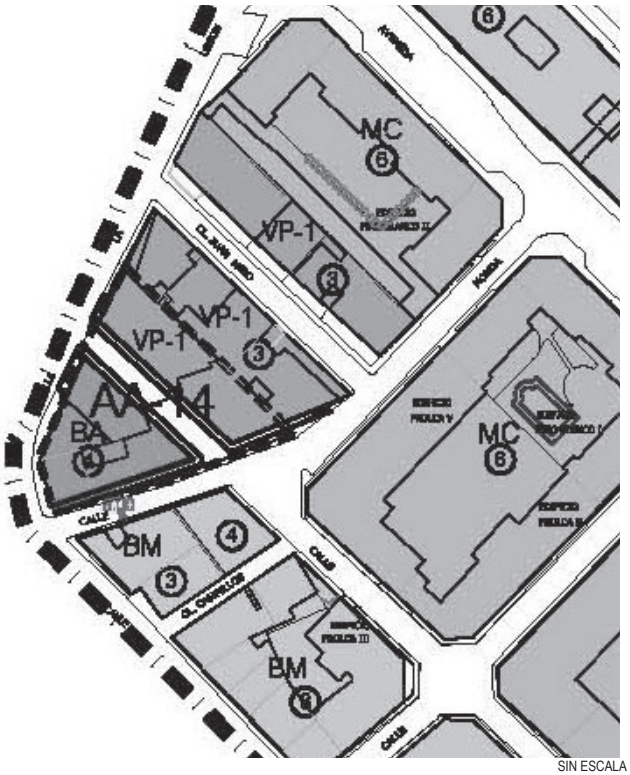
CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU. Esta actuación, no supone un incremento de techo en la zona, sino redistribución.			

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE LA UNIÓN	CÓDIGO	AA-14
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	10
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M^2.S.)	1.320	SUP. NETA (M2S)	930
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	528	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		528	---	528
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA (B+3) y VP (B+2)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
				390
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)
		---	---	---
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-14

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			

FOTOGRAFÍA AÉREA

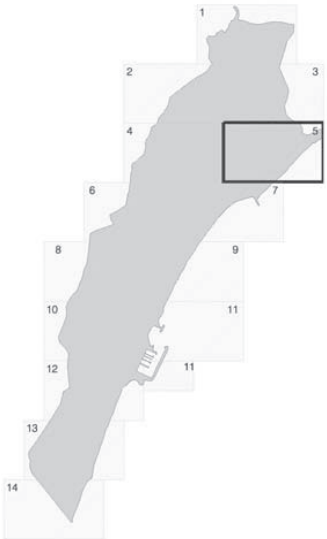


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

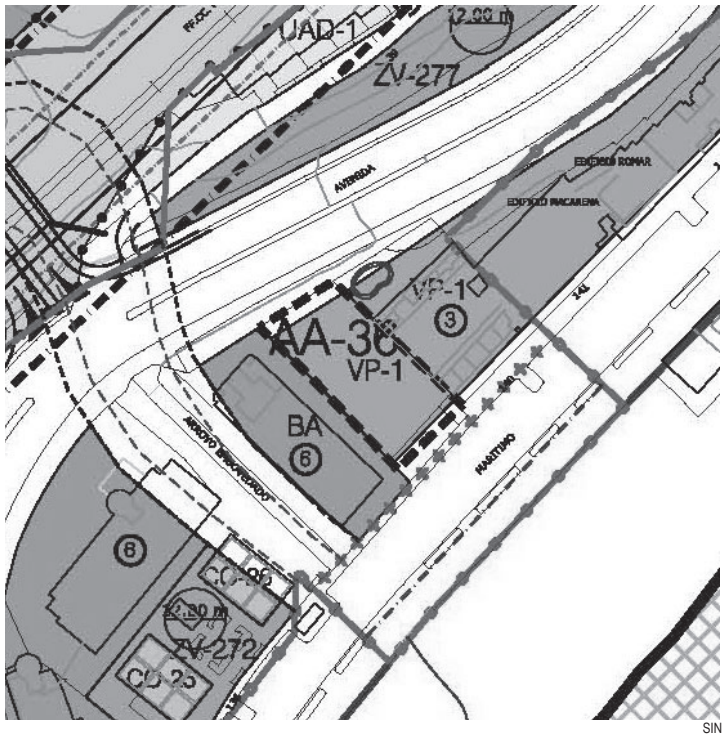
FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	BALANDRO	CÓDIGO	**AA-36**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	5
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M^2.S.)	675,38	SUP. NETA (M^2S)	563,00
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	1.421,00	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M^2T)	CESIÓN A AYTO. (M^2T)	TOTAL (M^2T)
		1.421,00	---	1.421,00
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M^2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	VP-1 (B+2)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESPACIOS LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
				112,00
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)

PLANO DE SITUACIÓN



CLAVE: C22



SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-36

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento. Se tendrá en cuenta el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre. Alineación obligada a Paseo Marítimo, con retranqueo en 3 m. sobre el lindero Oeste, y alineando el posterior hasta completar 418 m^2 de solar. El resto libre de edificación.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de los viales externos a la AA que la comunican con el resto de accesos y ejecución de infraestructuras. Al estar esta Actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio Detalle		
			6 meses desde la A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación Definitiva del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Dotación de infraestructuras	Edificación	
			Se permite presentar con el P. Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	
OBSERVACIONES		La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de esta actuación. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			

FOTOGRAFÍA AÉREA

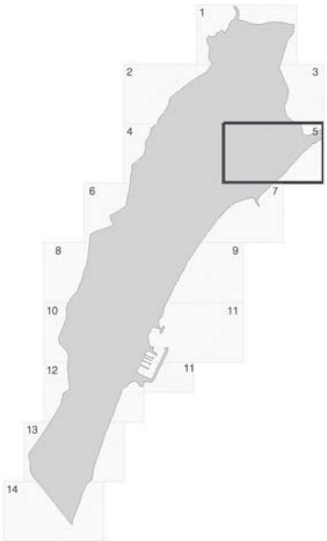


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE PERDICES TB-58	CÓDIGO	AA-37
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	5
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m^2.S.)	11.372	SUP. NETA (M2S)	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	11.642	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		11.642	---	11.642
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA-1 (B+3)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN DIRECTA
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M^2S)	EQUIPAMIENTOS (M^2S)	VIALES (M^2S)
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M^2S)

PLANO DE SITUACIÓN



CLAVE: C15



SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-37

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Proyecto aprobado, que recibe 1.650 m²t de la AA-45.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de la dotación de infraestructuras de Calle Perdices a su costa. Ejecución del saneamiento hasta conectar con el saneamiento general municipal, al sur de la Parcela. Al estar esta Actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Se respetará libre de edificación, aunque se puede ajardinar, la zona de servidumbre de la tubería de agua de Rio Verde, y se solicitará permiso previo al organismo titular de esta infraestructura. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Actuación Directa		
		GESTIÓN	Actuación Directa		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Edificación		
			24 meses desde A.D. del PGOU		
	OBSERVACIONES	La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de esta actuación. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La transferencia de aprovechamiento de 1.650 m²t, es una redistribución y no un incremento de techo. Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			

FOTOGRAFÍA AÉREA



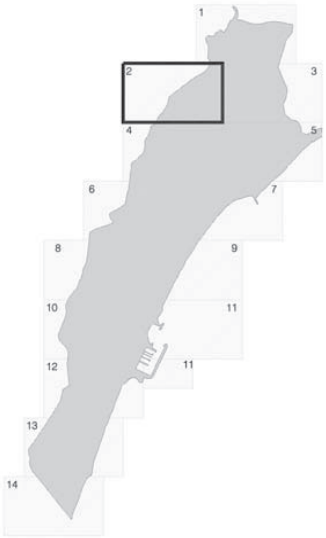
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CALLE ZORZAL TB-59	CÓDIGO	**AA-45**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	2
	TIPO	CONSOLIDADO		
ORDENACION PORMENORIZADA	SUPERFICIE (M².S.)	31.424	SUP. NETA (M2S)	
	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2T)	25.745	USO	RESIDENCIAL
	APROVECHAMIENTOS	SUBJETIVO (M2T)	CESIÓN A AYTO. (M2T)	TOTAL (M2T)
		25.745	---	25.745
	DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		VIALES (M2S):	
	ORDENANZAS/ALTURAS	BA-1 (B+3) y (B+2) Ver nota *	FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN DIRECTA
	SIST. ACTUACIÓN	---	INICIATIVA	PRIVADA
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	PROGRAMACIÓN	EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	ESP. LIBRES (M²S)	EQUIPAMIENTOS (M²S)	VIALES (M²S)
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE (M²S)

PLANO DE SITUACIÓN



CLAVE: C15(2)



SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	AA-45

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	(Nota *): Según Proyecto aprobado, con 4 alturas en los Bloques 1 a 7, y 3 alturas en los Bloques 8, 9 y 10. Se transfieren 1.650 m^2t. a la AA-39. Al estar esta Actuación afectada por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución de Calle Zorzal, y ejecución de saneamiento hasta conectar con el saneamiento general municipal.			
	OTRAS CONDICIONES	Se define esta Actuación, para la obtención del uso de equipamiento e infraestructuras, y mejoras de viales de la población. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE QUE DISPONEN LOS PROPIETARIOS PARA LA TRAMITACIÓN (MESES)	PLANEAMIENTO	Actuación Directa		
		GESTIÓN	Actuación Directa		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Edificación		
			24 meses desde A.D. del PGOU		
OBSERVACIONES		La superficie del **dominio público hidráulico, de 831 m2, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de esta actuación, según resolución de 29/03/2006, relativa al expediente MA-37141. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La transferencia de aprovechamiento de 1.650 m^2t, es una redistribución y no un incremento de techo. Los campos no rellenos, se entienden referidos a la normativa general del PGOU.			
FOTOGRAFÍA AÉREA					

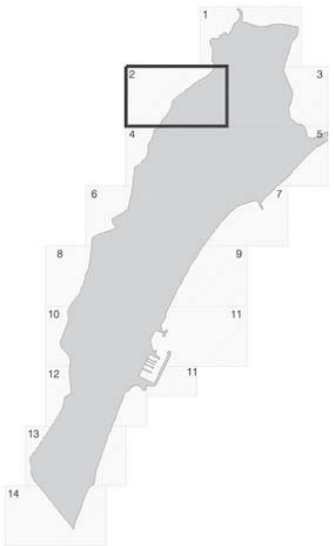
FICHAS TÉCNICAS DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TB CALLE FAISÁN	**CÓDIGO**	**AD-02** HOJA 1 DE 3
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	CATEGORÍA	CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	2
	SUPERFICIE M^2.S.	6.122	**USO**	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
	VIVIENDA PROTEGIDA		NO (VER NOTA EN CONDICIONES DE ORDENACIÓN)	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M^2T/M^2T)	0,37749 M2S/M2T	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M^2T)	2.311 M2T
	DENSIDAD VIV/HA.	60 Vdas./Ha	**Nº MÁXIMO VDAS.**	36 VDAS
	TECHO ANTERIOR:	1.540,60 M2T	**TECHO PROPUESTO:**	2.311 M2T
	INCREMENTO DE TECHO:	770,40 M2T	**10% DEL INCREMENTO:** (VER NOTA OTRAS CONDICIONES)	77,04 M2T
ORDENACION PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA (B+2)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M^2S)	CEDIDOS	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M^2S):**	CEDIDOS
	CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES	CEDIDOS	**VIALES (M^2S):**	CEDIDOS
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO CEDIDOS	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M^2S)**
		SL-C4	COMUNICACIONES	CEDIDA

PLANO DE SITUACIÓN

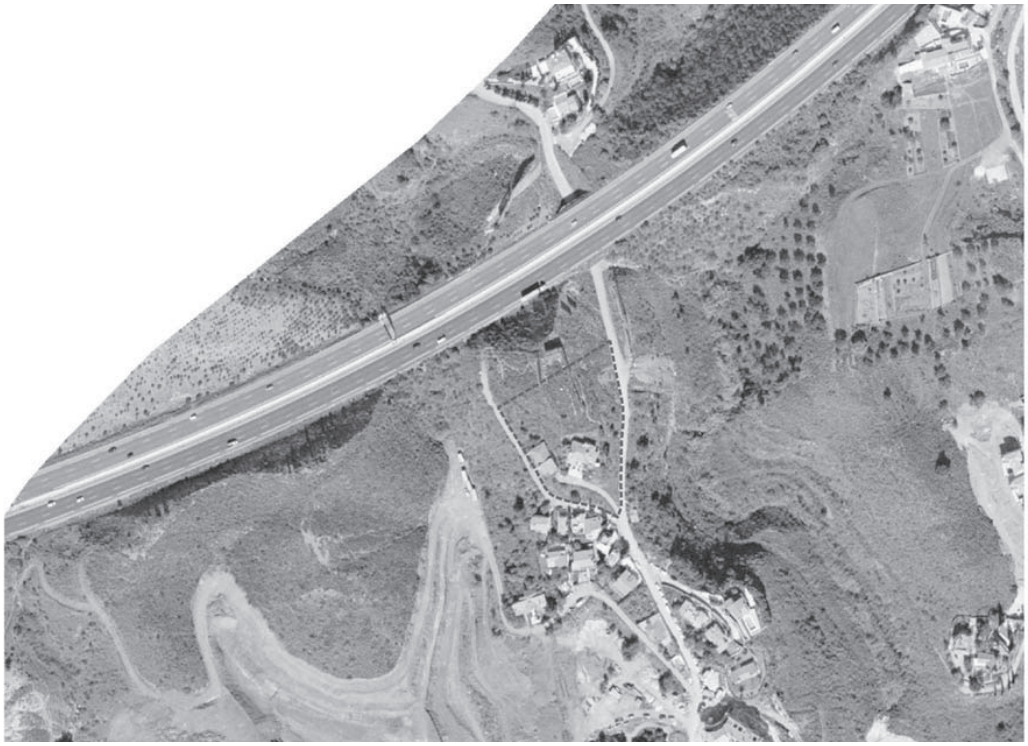




SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-02 HOJA 2 DE 3

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	OBJETO	Esta Actuación de Dotación tiene por objeto la consolidación y mejora del vial interior del área.
	JUSTIFICACIÓN	El presente Sector, ya clasificado como urbano en el planeamiento que se revisa, y con disponibilidad suficiente de infraestructuras como resultado de la consolidación general de la zona, ve incrementado sus parámetros de edificabilidad, sin aumento de densidad ni cambio de uso, y sin que tal incremento suponga la necesidad de una renovación integral de la renovación de la zona. Conforme a los artículos 14 y Disposición Transitoria Segunda del RDL 2/2008, se establece lo siguiente: Dotaciones nuevas a ejecutar: - Las previstas en la ficha del sector y particularmente la ejecución de las zonas verdes grafiadas en la ficha. El valor total de las cargas imputables a esta actuación por cada nuevo metro cuadrado de techo edificable incrementado asciende a 545,61 €. Se autorizará a solicitud del interesado y en atención a la morfología y dimensiones del suelo de la actuación, el cumplimiento del deber de entregar suelo mediante el pago de su equivalente en dinero, quedando fijado el valor compensatorio del 10% de cesión previsto en la ficha (77,04 m^2), en la suma de 42.033,79 € Conforme establece la Disposición Transitoria Segunda del RDL 2/2008, estos deberes se cumplirán en el momento del otorgamiento de la Licencia o el acto administrativo de intervención que se requiera para la materialización de la mayor edificabilidad atribuida por la nueva ordenación.
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Estudio de Detalle que cumpla las determinaciones del Plan General de Ordenación y Convenio suscrito con el Ayuntamiento, y además las siguientes condiciones: Ocupación máxima: 35% Número máximo de viviendas: 36 Superficie mínima vivienda: 60 m^2 construidos/unidad No es necesario el establecimiento de VPO. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,25 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Se realiza una mejora de las condiciones de la urbanización, porque se trata de un suelo que ya estaba urbanizado.
FOTOGRAFÍA AÉREA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN	AD-02 HOJA 3 DE 3

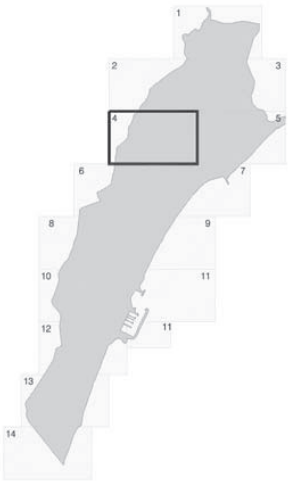
CONDICIONES PARTICULARES	OTRAS CONDICIONES	Se admite la posibilidad de abonar en efectivo el valor del 10% del exceso correspondiente al Ayuntamiento. La valoración se realizará mediante tasación. Los deberes u obligaciones del promotor de este Sector, se cumplirán en el momento del otorgamiento de la Licencia de Obra. Deberá aportar Informe Sectorial de la demarcación de carreteras. La zona verde se ha entregado al Ayuntamiento totalmente ajardinada. Para la aprobación de esta Actuación de Dotación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.			
	OBSERVACIONES	Espacios libres y equipamientos mínimos: Cedidos. Los campos no rellenos, se entienden según la normativa general del PGOU.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Estudio de Detalle		
			6 meses desde A.D. del PGOU		
		GESTIÓN	Cesiones legalmente previstos a la Aprobación Definitiva del E.D.		
		SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS	Obras de Urbanización	Edificación	
			Se permite presentar con el Proyecto de Edificación	36 meses desde A.D. del E.D.	

FICHAS TÉCNICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

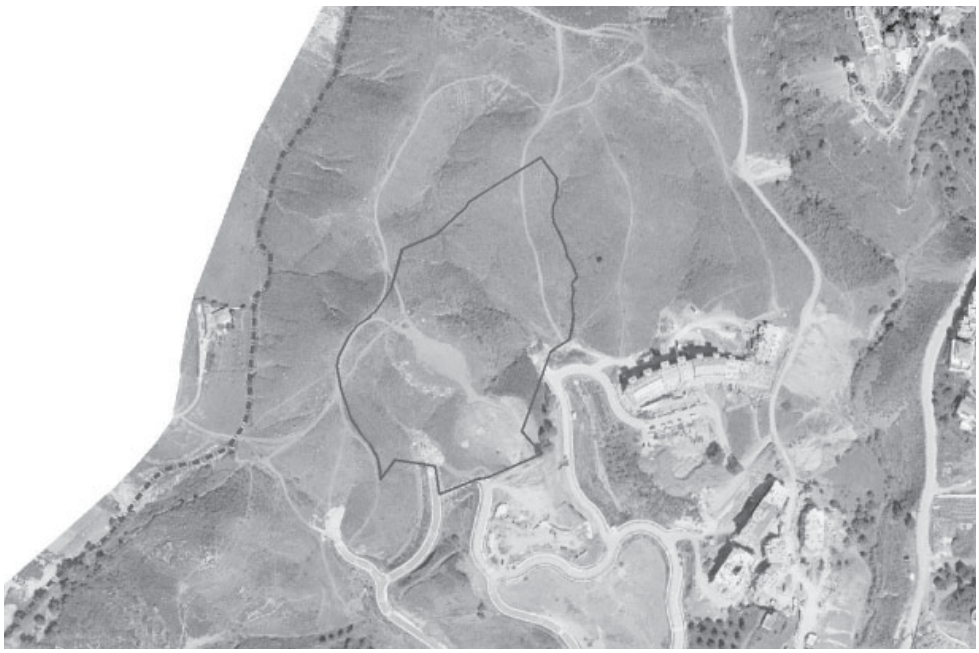
FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOS PACOS. ANTIGUO UR-13	**CÓDIGO**	**SUNC-01**
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-02
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	4
	SUPERFICIE M².S.	35.607	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,80	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	28.486
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	70	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	249
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		28.486	0,704	0,88
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		28.486	25.637	2.849
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA (B+5)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
PLANO DE SITUACIÓN	 CLAVE: C38	 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-01

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S				
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Ordenación redactado con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, y de acuerdo con la LOUA y R.P. Altura máxima: B+5 Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1 Coeficiente Ponderación Total: 0,88 Las viviendas de protección oficial, se realizarán de forma proporcionada a las viviendas libres, y con fecha de terminación no superior a los 30 meses de la terminación de estas últimas. De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. Al estar este SUNC afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.			
	OTRAS CONDICIONES	Al proceder la ordenación de la presente área o sector de un Convenio urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona, salvo el S.T. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES		Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m^2s/100 m^2t La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este Sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.			
FOTOGRAFÍA AÉREA					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA VIII	**CÓDIGO**	**SUNC-02**
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-03
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	8 Y 10
	SUPERFICIE M².S.	43.277	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,53682	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	23.232
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	47	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	218
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		23.232	0,550	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		23.232	20.909	2.323
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	8.211
	SISTEMAS ADSCRITOS	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SL-C2 SG-ZV.24	CARRETERA Y AUTOVÍA PARQUES Y JARDINES	13.457 3.187
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-02

CONDICIONES PARTICULARES

PROPIETARIO/S	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. -Equipamientos Definidos: Equip. Escolar: 3.352 m²; Equip. Deportivo: 5.527 m²; Zonas Verdes: 2.144 m²; Sistemas Generales Zonas Verdes: 3.187 m² *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. Al estar este Sector afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
OTRAS CONDICIONES	Cargas externas para este SUNC: 50 €/m²t. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este Sector asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)				
	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
		6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
	GESTIÓN	Los legalmente previstos		
	EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES	Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este Sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²s/100 m²t. Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.

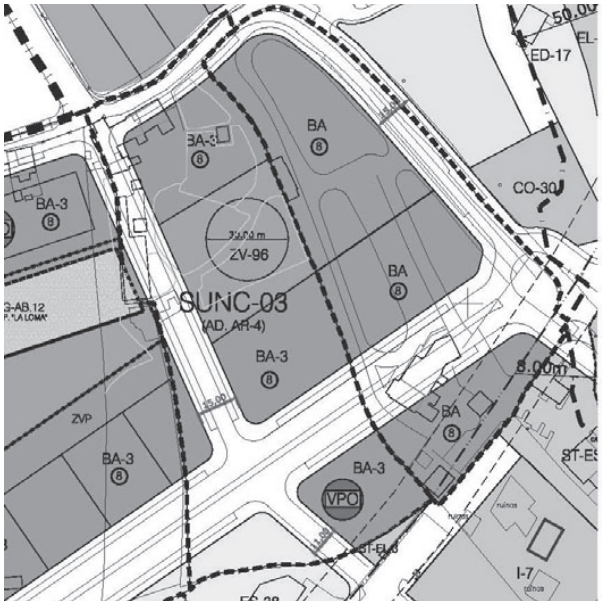
FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA I	**CÓDIGO**	**SUNC-03**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-04
	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	6
	SUPERFICIE M^2.S.	12.119	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M^2T/M^2T)	0,50	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M^2T)	6.060
	DENSIDAD VIV/HA.	45	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	55
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		6.060	0,550	1,10
		OBJETIVO (M^2T)	**SUBJETIVO** (M^2T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M^2T)
		6.060	5.454	606
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M^2S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M^2S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M^2S):**	4.859
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M^2S)**
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-03

CONDICIONES PARTICULARES

PROPIETARIO/S	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. - Equipamientos Definidos: Zonas Verdes: 2.173 m^2; Equipamiento Social: 626 m^2, 40 m^2 de Sistema Técnico para depósito de agua *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
OTRAS CONDICIONES	Cargas externas para este SUNC: 50 €/m^2t. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
	6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES	Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m^2s/100 m^2t Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA LOMA 20-G	**CÓDIGO**	**SUNC-04 (HOJA 1 DE 3)**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-05
	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	6 Y 8
	SUPERFICIE M².S.	27.185	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	1,00	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	27.185
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	75	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	269
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		27.185	0,83	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		27.185	24.467	2.719
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN	861	**VIALES (M²S):**	7.684
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SG-ZV.25	PARQUES Y JARDINES	8.638

PLANO DE SITUACIÓN



CLAVE: C29



SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-04 (HOJA 2 DE 3)

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. - Equipamientos Definidos: Sistema General de Zonas Verdes: 8.638 m² y 1.970 m² de Sistema Técnico para depósito de agua. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
	OTRAS CONDICIONES	Al proceder la ordenación del presente área o sector de un Convenio urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona, salvo el S.T. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
FOTOGRAFÍA AÉREA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-04 (HOJA 3 DE 3)

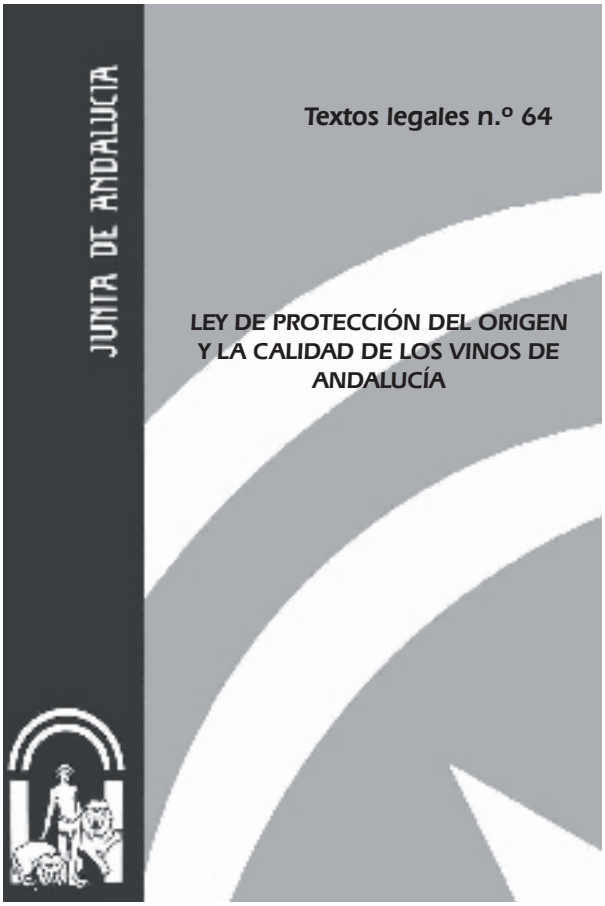
CARGAS EXTERNAS		Este sector participa de forma proporcional en las siguientes cargas externas que guardan relación con el ámbito del área en que se encuentra: DESARROLLO DE LA LOMA. Consiste en la consolidación de una parte del municipio rodeada de Suelo Urbano Consolidado, y que permitirá nuevos enlaces entre distintos barrios. Cuenta con dos grandes viales estructurantes, zonas verdes y equipamientos. PARQUE DE LOS CUENTOS. Se trata de la creación de un Parque Urbano de gran extensión, situado en la zona de La Loma, con alegorías y motivos a cuentos infantiles. Responde al equilibrio entre zona verde y la edificación de la zona. TUNEL BAJO LA CN-340, AVDA. DE ACAPULCO. Como consecuencia de la separación física existente en la actualidad entre la zona de Acapulco y La Loma, se proyecta la construcción de un vial de unión entre ambos sectores bajo la autovía con el objetivo de beneficiar a los residentes de ambas zonas mediantes un mejor acceso.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES		Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 $m^2s/100\ m^2t$ Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.			

(Continúa en el fascículo 4 de 5)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 64

Título: Ley de Protección del Origen y la Calidad de los Vinos de Andalucía

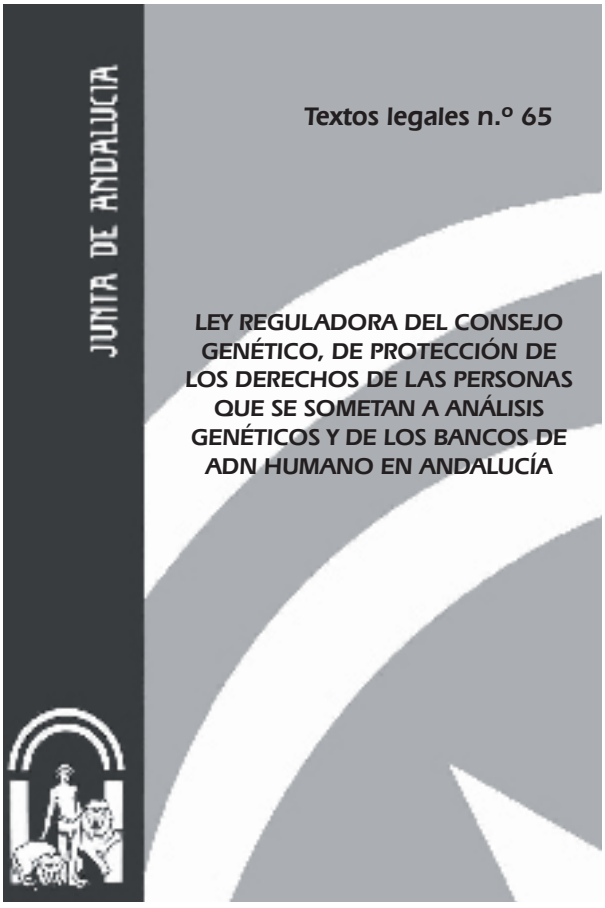


Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 3,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 65

Título: Ley Reguladora del Consejo Genético, de Protección de los Derechos de las Personas que se sometan a Análisis Genéticos y de los Bancos de ADN Humano en Andalucía

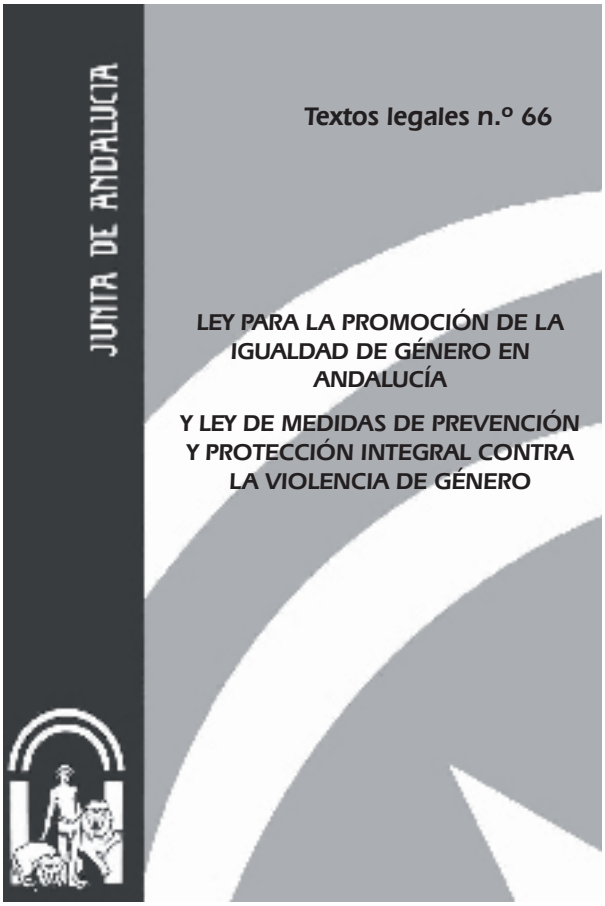


Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,16 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 66

Título: Ley para la Promoción de la Igualdad de Género en Andalucía y Ley de Medidas de Prevención y Protección Integral contra la Violencia de Género



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 4,88 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 67

Título: Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 5,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 68

Título: Ley Andaluza de la Ciencia y el Conocimiento



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,65 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 69

Título: Ley de Educación de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 6,43 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 70

Título: Ley de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 5,41 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 71

Título: Ley de Farmacia de Andalucía

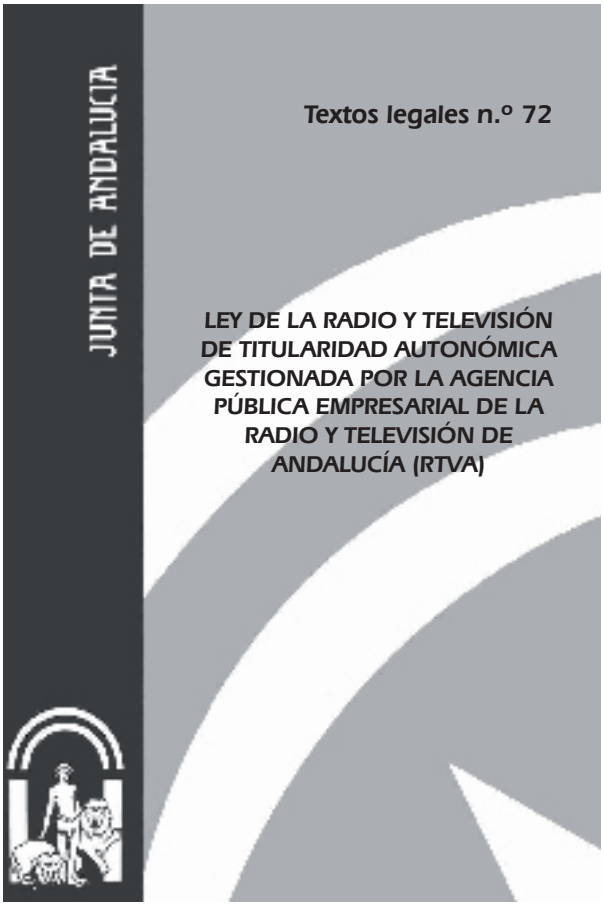


Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 1,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 72

Título: Ley de la Radio y Televisión de Titularidad Autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA)



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2009
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,56 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 5)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 25 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de febrero de 2011, de cumplimiento de resolución y la Resolución de 15 de marzo de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Málaga). *(Continuación.)* 354

Número formado por cinco fascículos

Martes, 19 de abril de 2011 **Año XXXIII** **Número 77 (4 de 5)**

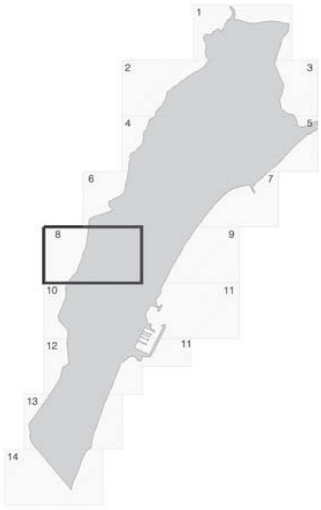
Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA LOMA 23-A	**CÓDIGO**	**SUNC-05 (HOJA 1 DE 3)**
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-06
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	8
	SUPERFICIE M².S.	19.632	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	1,00	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	19.632
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	75	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	186
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		19.632	0,87	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		19.632	17.669	1.963
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACION
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	5.131
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SG-ZV.22 SG-ZV.23	PARQUES Y JARDINES	710 4.458
PLANO DE SITUACIÓN	 CLAVE: C33	 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-05 (HOJA 2 DE 3)
CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. Equipamientos Definidos: Sistemas Generales de Espacios libres: 5.168 m2, Zonas Verdes: 1.367 m^2; Equipamiento Escolar: 3.912 m^2; Equipamiento Deportivo: 536 m^2. *Coeficientes Ponderadores adoptados:* A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
	OTRAS CONDICIONES	Soterramiento del tramo de línea de Alta Tensión que atraviesa el SUNC, a su cargo. Al proceder la ordenación del presenta área o sector de un Convenio Urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Al estar este SUNC afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
FOTOGRAFÍA AÉREA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-05 (HOJA 3 DE 3)

CARGAS EXTERNAS		Este sector participa de forma proporcional en las siguientes cargas externas que guardan relación con el ámbito del área en que se encuentra: DESARROLLO DE LA LOMA. Consiste en la consolidación de una parte del municipio rodeada de Suelo Urbano Consolidado, y que permitirá nuevos enlaces entre distintos barrios. Cuenta con dos grandes viales estructurantes, zonas verdes y equipamientos. PARQUE DE LOS CUENTOS. Se trata de la creación de un Parque Urbano de gran extensión, situado en la zona de La Loma, con alegorías y motivos a cuentos infantiles. Responde al equilibrio entre zona verde y la edificación de la zona. AVENIDA DE ACAPULCO. Se trata de la remodelación completa de la Avda. Acapulco, mejora del trazado, reordenación de aparcamientos y dotación de nuevas infraestructuras urbanas. TUNEL BAJO LA CN-340, AVDA. DE ACAPULCO. Como consecuencia de la separación física existente en la actualidad entre la zona de Acapulco y La Loma, se proyecta la construcción de un vial de unión entre ambos sectores bajo la autovía con el objetivo de beneficiar a los residentes de ambas zonas mediantes un mejor acceso.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES		Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan “Espacios sin asignación”. Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m^2s/100 m^2t La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este SUNC. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.			

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOS CUEVAS III	**CÓDIGO**	**SUNC-06**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-07
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	6 Y 8
	SUPERFICIE M².S.	14.103	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,73538	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	10.371
	DENSIDAD (VIV/HA.)	47	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	97
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		10.371	0,550	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		10.371	9.334	1.037
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN	---	**VIALES (M²S):**	2.404
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SG-ZV.26	PARQUES Y JARDINES	6.639

PLANO DE SITUACION





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-06

CONDICIONES PARTICULARES

PROPIETARIO/S	Propietario Único
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. - Equipamientos Definidos: Sistema General de Zonas Verdes: 6.639 m²; *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes del Sector. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
OTRAS CONDICIONES	Cargas externas 50 €/m²t. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
	6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES	Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²s/100 m²t

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA LOMA 24-M	**CÓDIGO**	**SUNC-07 (HOJA 1 DE 3)**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-08
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	6 Y 8
	SUPERFICIE M².S.	25.742	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,90781	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	23.369
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	75	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	219
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		23.369	0,880	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		23.369	21.032	2.337
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	8.285
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SG-ZV.20	PARQUES Y JARDINES	3.469
PLANO DE SITUACION	 CLAVE: C30	 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-07 (HOJA 2 DE 3)

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. Se cederá gratuitamente un equipamiento social de 3.212 m^2, 2.419 m^2 de zonas verdes, Sistema General de Zonas Verdes: 3.469 m^2 y 8.285 m^2 de viales. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
	OTRAS CONDICIONES	Soterramiento del tramo de línea de Alta Tensión que atraviesa el SUNC, a su cargo. Al proceder la ordenación del presenta área o sector de un Convenio Urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
FOTOGRAFÍA AÉREA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

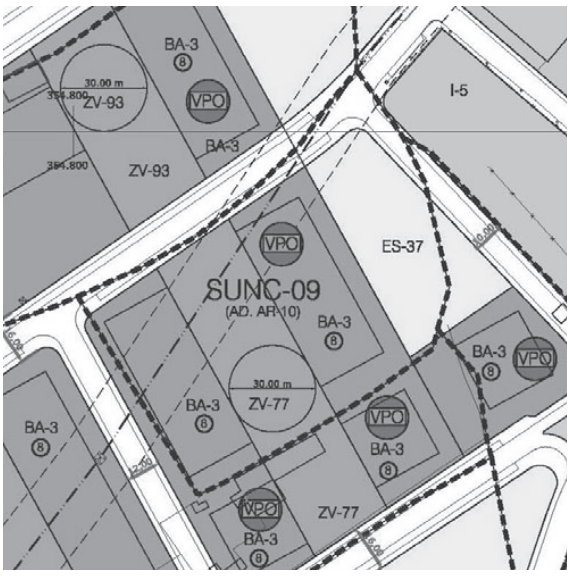
FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-07 (HOJA 3 DE 3)

CARGAS EXTERNAS		Este sector participa de forma proporcional en las siguientes cargas externas que guardan relación con el ámbito del área en que se encuentra: DESARROLLO DE LA LOMA. Consiste en la consolidación de una parte del municipio rodeada de Suelo Urbano Consolidado, y que permitirá nuevos enlaces entre distintos barrios. Cuenta con dos grandes viales estructurantes, zonas verdes y equipamientos. PARQUE DE LOS CUENTOS. Se trata de la creación de un Parque Urbano de gran extensión, situado en la zona de La Loma, con alegorías y motivos a cuentos infantiles. Responde al equilibrio entre zona verde y la edificación de la zona. TUNEL BAJO LA CN-340, AVDA. DE ACAPULCO. Como consecuencia de la separación física existente en la actualidad entre la zona de Acapulco y La Loma, se proyecta la construcción de un vial de unión entre ambos sectores bajo la autovía con el objetivo de beneficiar a los residentes de ambas zonas mediantes un mejor acceso.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES		Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan “Espacios sin asignación”. Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 $m^2s/100\ m^2t$ Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.			
FOTOGRAFÍA AÉREA					
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA VI	**CÓDIGO**	**SUNC-09**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-10
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	6 Y 8
	SUPERFICIE M².S.	9.771	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,50	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	4.886
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	47	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	46
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		4.886	0,550	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		4.886	4.397	489
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	933
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
PLANO DE SITUACION				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-09

CONDICIONES PARTICULARES

PROPIETARIO/S	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. - Equipamientos Definidos: Zonas Verdes: 2.308 m²; Equipamiento Social: 2.005 m². *Coeficientes Ponderadores adoptados:* A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
OTRAS CONDICIONES	Cargas externas para esta UE: 50 €/m²t. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)				
	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
		6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
	GESTIÓN	Los legalmente previstos		
	EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES	Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²s/100 m²t Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA LOMA 24-R	**CÓDIGO**	**SUNC-10 (HOJA 1 DE 3)**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-11
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	8
	SUPERFICIE M².S.	32.830	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	1,30	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	42.679
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	75	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	400
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		42.679	0,880	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		42.679	38.411	4.268
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINITIVOS (M²S):**	---
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	10.838
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SG-ZV.19	PARQUES Y JARDINES	20.519
PLANO DE SITUACION	 CLAVE: C32	 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-10 (HOJA 2 DE 3)

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S	
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. Si faltase lugar para la ubicación de dichas VPO, se deja a criterio de la propiedad la ubicación del resto de las mismas dentro de este SUNC. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
	OTRAS CONDICIONES	Soterramiento del tramo de línea de Alta Tensión que atraviesa el SUNC, a su cargo. Al proceder la ordenación del presenta área o sector de un Convenio Urbanístico, se hace constar que la compensación monetaria que se recoge en el mismo, ya absorbe el importe de la carga externa monetaria, fijada con carácter general en la zona. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Al estar este SUNC afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., y con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
FOTOGRAFÍA AÉREA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-10 (HOJA 3 DE 3)

JUSTIFICACIÓN	El presente Sector presenta unas condiciones de superficie, derivadas de que se absorbe el aprovechamiento compensatorio para la obtención de buena parte del Sistema General contiguo, de considerable tamaño y positiva repercusión en la calidad de vida de la zona, por su condición de gran espacio verde, que implica que de cumplirse el techo máximo y densidad permitido por el art. 17.1 de la LOUA, la obtención del Sistema General citado, sería inasumible desde el punto de vista de la administración actuante, o desproporcionada si se pretende, como es el caso, su obtención integra por ocupación compensada con aprovechamiento, resultando ello incompatible con una ordenación coherente. Por esta razón y conforme autoriza el art. 17.2 de la LOUA, se admite que el Sector, como zona resultante de la conformación del Sistema General citado, supere el límite aludido.
CARGAS EXTERNAS	Este sector participa de forma proporcional en las siguientes cargas externas que guardan relación con el ámbito del área en que se encuentra: DESARROLLO DE LA LOMA. Consiste en la consolidación de una parte del municipio rodeada de Suelo Urbano Consolidado, y que permitirá nuevos enlaces entre distintos barrios. Cuenta con dos grandes viales estructurantes, zonas verdes y equipamientos. PARQUE DE LOS CUENTOS. Se trata de la creación de un Parque Urbano de gran extensión, situado en la zona de La Loma, con alegorías y motivos a cuentos infantiles. Responde al equilibrio entre zona verde y la edificación de la zona. AVENIDA DE ACAPULCO. Se trata de la remodelación completa de la Avda. Acapulco, mejora del trazado, reordenación de aparcamientos y dotación de nuevas infraestructuras urbanas. TUNEL BAJO LA CN-340, AVDA. DE ACAPULCO. Como consecuencia de la separación física existente en la actualidad entre la zona de Acapulco y La Loma, se proyecta la construcción de un vial de unión entre ambos sectores bajo la autovía con el objetivo de beneficiar a los residentes de ambas zonas mediantes un mejor acceso.
OBSERVACIONES	Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan “Espacios sin asignación”. Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 $m^2s/100\ m^2t$ La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección** , que ha sido descontado de este SUNC La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.

PLAZOS	**PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)**	**PLANEAMIENTO**	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA VII	**CÓDIGO**	**SUNC-11**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-12
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	8
	SUPERFICIE M².S.	6.655	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,50	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	3.328
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	47	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	31
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**COEFICIENTE PONDERADOR**
		3.328	0,550	1,10
		OBJETIVO (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		3.328	2.995	333
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA-3 (B+7)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U.
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M²S)	40 M2S/100M2T	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**VIALES (M²S):**	2.843
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		SL-C1	CARRETERAS Y AUTOVÍA	1.105
PLANO DE SITUACION				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-11

CONDICIONES PARTICULARES

PROPIETARIO/S	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector de SUNC se desarrollará mediante Plan Parcial de Desarrollo cuya ordenación está establecida para este Sector por el PGOU con motivo de una ordenación general de todo el área de La Loma, de tal manera que no se atomizan los equipamientos y las zonas verdes. Altura máxima: B+7 (8 plantas) Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. El Sistema Técnico de agua ST-AB.11, a realizar en La Loma, se financiará, abonando cada SUNC la parte proporcional del costo según los techos edificables autorizados en las mismas. -Equipamientos Definidos: Zonas Verdes: 293 m²; Equipamiento Social: 546 m²; Equipamiento Escolar: 480 m² *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión. La ejecución material de las obras de urbanización está garantizada por ser los plazos de estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado de ejecución idéntica. En caso de que alguna unidad sufriera demora, el Ayuntamiento podrá obligar al promotor a la ejecución anticipada de la parte de infraestructuras compartidas.
OTRAS CONDICIONES	Cargas externas para este SUNC: 50 €/m²t. Abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.2.1 y la parte proporcional del 50% del apartado B.10 del Estudio Económico Financiero. La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Este SUNC asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio. Para la aprobación de este SUNC, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)				
	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
		6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
	GESTIÓN	Los legalmente previstos		
	EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES	Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²s/100 m²t Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.

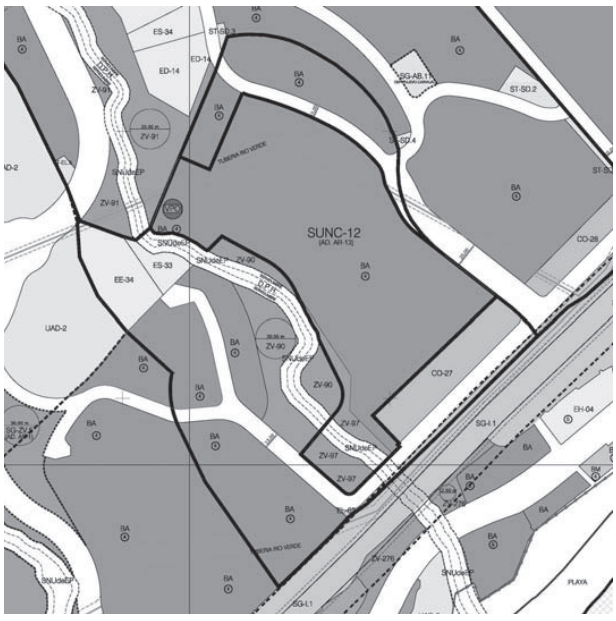
FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE AREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CARVAJAL NORTE	**CÓDIGO**	**SUNC-12**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	AR-13
	CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	5
	SUPERFICIE M².S.	30.417,06	**USO**	RESIDENCIAL
	EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:		30% SOBRE EL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL = 2.203,50 M2T	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	0,53725	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	16.341,53
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	72	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	218
	APROVECHAMIENTOS	**REAL** (M2T)	**MEDIO** (UAS/M2)	**OBJETIVO** (M²T)
		16.341,53	0,59	16.341,53 M2T
		INCREMENTO EDIFICABILIDAD (VER NOTA 1 EN CONDICIONES DE ORDENACIÓN)		**10% CESIÓN AYTO.** (M²T) **SOBRE INCREMENTO**
		7.345,00 M2T		734,50 M2T
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BA (B+3)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	ESTUDIO DE DETALLE
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	SEGÚN PROGRAMA DE ACTUACION DEL PGOU
	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA:**	PRIVADA
	ZONA VERDE (M²S)	2.151 M2	**EQUIPAMIENTOS DEFINIDOS (M²S):**	VER CONDICIONES ORDENACIÓN
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN	---	**VIALES (M²S):**	---
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE (M²S)**
		---	---	---
PLANO DE SITUACION		 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ÁREA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUNC-12

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S				
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Área de SUNC se desarrollará mediante Estudio de Detalle. Altura máxima: B+3 Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. - El incremento de techo sobre el PPO aprobado es de 7.345,00 m2t. - Se cede al Ayuntamiento el 10% del incremento, es decir 734,50 m2t. - Edificabilidad para VPO es 30% del incremento, lo que supone 2.203,50 m2t - El número de viviendas que tenía el PPO era de 249, de las que 209 vdas. quedan edificadas en la zona que se conforma como API-05(M), y 218 vdas, es el número previsto en este SUNC-12, lo que supone un incremento de 178 viviendas. El cálculo de la zona verde que se amplía sería de 178 vdas. x 5 m2/ hab x 2,4 hab/viv = 2.136 m2s , y se proyectan 2.151 m2 situados en este SUNC-12 *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6.- Resto de usos: Ver Cuadro. B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,10 De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos. **Nota 1**.- El techo anterior de esta parcela en el PPO era de 8.996,53 m2t, y se incrementa en 7.345 m2t, lo que hace un total de 16.341,53 m2t			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Habrá de ejecutarse los viales que define el PGOU dentro del SUNC, así como las infraestructuras necesarias para conectar con las redes generales de la Ciudad, y el soterramiento de la línea de Alta Tensión.			
	OTRAS CONDICIONES	La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento. Para la aprobación de esta Actuación, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U. En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente del apartado B.2 del E.E.F.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	Plan Parcial de Ordenación	P. Urbanización	Proyecto Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D: del PPO	3 meses desde A.D: del PPO
		GESTIÓN	Los legalmente previstos		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		
OBSERVACIONES		Cualquier trozo de parcela que no alcance la superficie de la parcela mínima, establecidas en las Ordenanzas, pasará a propiedad municipal, sin techo pero con la calificación de la zona que la rodee. En la ficha, se denominan "Espacios sin asignación". Espacios libres y equipamientos mínimos: 40 m²s/100 m²t Los campos no rellenos, se entienden a la normativa general del PGOU.			
FOTOGRAFÍA AÉREA					

FICHA TÉCNICA DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

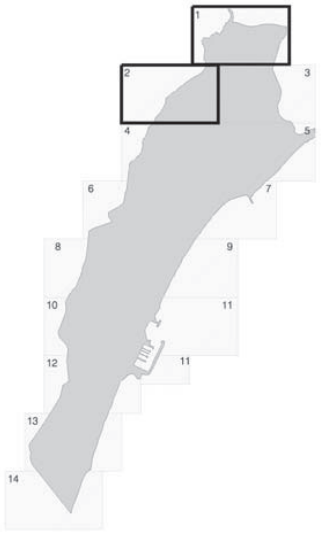
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAGARES	**CÓDIGO**	**SURS-01**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANIZABLE	**HOJA PLANO**	1 Y 2
	CATEGORÍA	SECTORIZADO	**ÁREA DE REPARTO**	1
	SUPERFICIE M².S.	217.143	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,40	**EDIFICABILIDAD TOTAL M²T**	86.857
	DENSIDAD VIV/HA.	45	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	977
	ORDENANZAS	BA (B+2) - UAS-UAD (B+1)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según LOUA y R.P.	Según LOUA y R.P.	30% Edificabilidad Residencial
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (UAS/M2)**	**OBJETIVO (UAS)**	**SUBJETIVO (M².T.)**
		0,336	101.514	56.254
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		6.250	24.353	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)**	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL (M2T)**
		60.800	26.057	86.857
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
		PARTE DEL SG-C-1 / PARTE DEL SG-C-2 / PARTE DEL SG-RE.1	INFRAEST. Y VIARIO / INFRAEST. Y VIARIO / RESERVA ESTRATEG	1.226 / 1.489 / 7.579

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-01

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Plan Parcial de Ordenación redactado según las determinaciones del PGOU, y de acuerdo con la LOUA y R.P. En la superficie neta de la ficha, ya se encuentra descontada la superficie del dominio público hidráulico, por lo que no cambia el aprovechamiento previsto. Se realizarán el 75% de la edificabilidad autorizable para residencial plurifamiliar, y el 25% para viviendas aisladas o adosadas. Las zonas verdes detalladas en los planos de ordenación completa del P.G.O.U., se respetarán en cuanto a su superficie y ubicación. Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El equipamiento de este Sector, se ubicará colindante con la parcela ES-35. En el PPO que desarrolle el Sector, se situarán los espacios libres, colindantes con los Arroyos Zaragoza y Caminero, para crear un Parque Fluvial que conexione la franja marítima con la montaña, según ordena el POT de la Costa del Sol. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6; B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1; Vivienda Aislada o Adosada: 1,25; C.- Coeficiente de Situación: 1,25 Coeficiente Ponderación Total: 1,169 (0,88/1,0625/1,25) De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución a su costa de los viales indicados en los Planos de Ordenación Estructural del PGOU. El exceso de aprovechamiento de este Sector, se empleará preferentemente para compensar los Sistemas Generales de la misma propiedad, tales como SG-C.1, SG-C.2 y SG-RE.1 Al estar este Sector de planeamiento afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.
	OTRAS CONDICIONES	Cargas externas: 50 €/m²t (2). Abonará las infraestructuras de servicios A.1.2.2 del Estudio Económico Financiero. Desde este Sector se facilitará acceso a la parcela ES-35 Junto al Proyecto de Urbanización de este Sector, se presentará Proyecto de Jardinería de las zonas verdes públicas que integren este Plan Parcial, entregándose las mismas totalmente ajardinadas, terminadas, incluso provistas de riego. Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio (incluido soterramiento de líneas de alta tensión que atraviesan el sector). Para la aprobación del PPO de este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES) (1)	PLANEAMIENTO	P.P.O.	P. Urbanización	P. de Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D. del P.P.O.	3 meses desde A.D. del P.P.O.
		GESTIÓN	Los legalmente previstos.		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos.		

OBSERVACIONES	(1) En caso de no iniciarse el desarrollo en los plazos previstos, se cambiará el sistema a Cooperación, salvo que se abone el importe de las cargas externas al Ayuntamiento, y en cuyo caso se prorrogará el inicio de la tramitación por dos años. La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



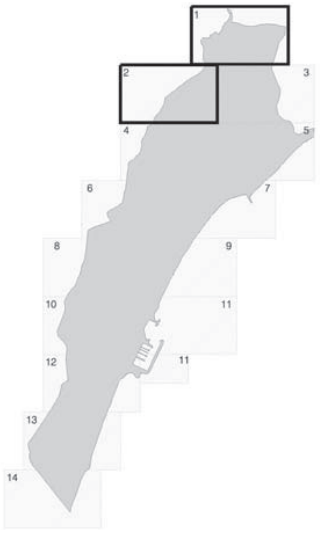
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	LOMA DE TORREBLANCA	CÓDIGO	**SURS-02**
ORDENACION ESTRUCTURAL	CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	HOJA PLANO	2 Y 3
	TIPO	SECTORIZADO	ÁREA DE REPARTO	1
	SUPERFICIE M².S.	61.778	USO	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,40	EDIFICABILIDAD TOTAL M²T	24.711
	DENSIDAD VIV/HA.	45	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	278
	ORDENANZAS	BA (B+2) - UAS-UAD (B+1)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	DOTACIONES MÍNIMAS	AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)	EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)	V.P.O. (%)
		Según LOUA y R.P.	Según LOUA y R.P.	30% Edificabilidad Residencial
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)	OTROS (M².S.)
		---	---	---
	APROVECHAMIENTOS	A. MEDIO (UAS/M2)	OBJETIVO (UAS)	SUBJETIVO (M².T.)
		0,336	25.415	18.187
ORDENACION PORMENORIZADA	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA	PROGRAMACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	10% CESIÓN AYTO. M².T.	EXCESOS APROVECH. M².T.	DÉFICIT APROVECH. M².T.
		2.021	4.504	---
	APROVECHAMIENTOS	VIVIENDA LIBRE (M2T)	VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)	TOTAL (M2T)
		17.298	7.413	24.711
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO/S	TIPO	SUPERFICIE M².S.
		SG-C.3	INFRAESTRUCTURA Y VIARIO	2.537

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-02

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Plan Parcial de Ordenación redactado según las determinaciones del PGOU, y de acuerdo con la LOUA y R.P. En la superficie neta de la ficha, ya se encuentra descontada la superficie del dominio público hidráulico, por lo que no cambia el aprovechamiento previsto. Se realizarán el 75% de la edificabilidad autorizable para residencial plurifamiliar, y el 25% para viviendas aisladas o adosadas. Las zonas verdes detalladas en los planos de ordenación completa del P.G.O.U., se respetarán en cuanto a su superficie y ubicación. Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. En el PPO que desarrolle el Sector, se situarán los espacios libres, colindantes con los Arroyos Zaragoza y de las Presas, para crear un Parque Fluvial que conexione la franja marítima con la montaña, según ordena el POT de la Costa del Sol. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6; B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1; Vivienda Aislada o Adosada: 1,25; C.- Coeficiente de Situación: 1,1 Coeficiente Ponderación Total: 1,029 (0,88/1,0625/1,1) De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución a su costa de los viales indicados en los Planos de Ordenación Estructural del PGOU. Al estar este Sector de planeamiento afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.
	OTRAS CONDICIONES	Cargas externas: 50 €/m²t (2) Junto al Proyecto de Urbanización de este Sector, se presentará Proyecto de Jardinería de las zonas verdes públicas que integren este Plan Parcial, entregándose las mismas totalmente ajardinadas, terminadas, incluso provistas de riego. Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio (incluido soterramiento de líneas de alta tensión que atraviesan el sector). Para la aprobación del PPO de este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES) (1)	PLANEAMIENTO	P.P.O.	P. Urbanización	P. de Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D. del P.P.O.	3 meses desde A.D. del P.P.O.
		GESTIÓN	Los legalmente previstos.		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos.		

OBSERVACIONES	(1) En caso de no iniciarse el desarrollo en los plazos previstos, se cambiará el sistema a Cooperación, salvo que se abone el importe de las cargas externas al Ayuntamiento, y en cuyo caso se prorrogará el inicio de la tramitación por dos años. La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



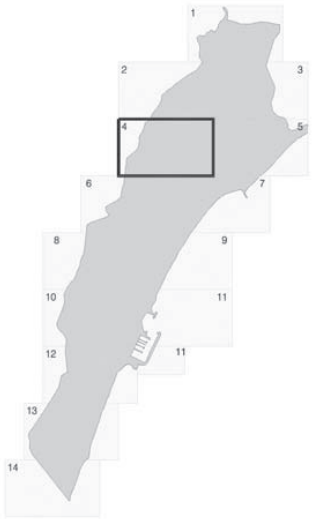
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	ALTOS DE LOS PACOS	CÓDIGO	**SURS-03**
ORDENACION ESTRUCTURAL	CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	HOJA PLANO	4
	TIPO	SECTORIZADO	ÁREA DE REPARTO	1
	SUPERFICIE M².S.	32.410	USO	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,40	EDIFICABILIDAD TOTAL M²T	12.549
	DENSIDAD VIV/HA.	45	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	146
	ORDENANZAS	BA (B+2)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION
	DOTACIONES MÍNIMAS	AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)	EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)	V.P.O. (%)
		Según LOUA y R.P.	Según LOUA y R.P.	30% Edificabilidad Residencial
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)	OTROS (M².S.)
		---	---	---
	APROVECHAMIENTOS	A. MEDIO UAS/M2	OBJETIVO UAS	SUBJETIVO M².T.
		0,336	12.549	10.137
ORDENACION PORMENORIZADA	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA	PROGRAMACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	10% CESIÓN AYTO. M².T.	EXCESOS APROVECH. M².T.	DÉFICIT APROVECH. M².T.
		1.126	1.700	---
	APROVECHAMIENTOS	VIVIENDA LIBRE (M2T)	VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)	TOTAL (M2T)
		9.075	3.889	12.964
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO/S	TIPO	SUPERFICIE M².S.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-03

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Plan Parcial de Ordenación redactado según las determinaciones del PGOU, y de acuerdo con la LOUA y R.P. En la superficie neta de la ficha, ya se encuentra descontado la superficie del dominio público hidráulico, por lo que no cambia el aprovechamiento previsto. Conforme a la información gráfica de las fichas, el aprovechamiento destinado a Viviendas de Protección, se localizará en el entorno marcado en la misma. El planeamiento inferior de desarrollo, determinará el suelo suficiente para alojar dicho techo conforme a lo que impongan los demás parámetros del área o sector. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Libre: 1; Vivienda Protección Oficial: 0,6 B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 1,1 Coeficiente Ponderación Total: 0,968 (0,88/1/1,1) De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Ejecución a su costa de los viales indicados en los Planos de Ordenación Estructural del PGOU. Al estar este Sector de planeamiento afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.
	OTRAS CONDICIONES	Cargas externas: 50 €/m²t (2) Junto al Proyecto de Urbanización de este Sector, se presentará Proyecto de Jardinería de las zonas verdes públicas que integren este Plan Parcial, entregándose las mismas totalmente ajardinadas, terminadas, incluso provistas de riego. Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio (incluido soterramiento de líneas de alta tensión que atraviesan el sector). Para la aprobación del PPO de este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES) (1)	PLANEAMIENTO	P.P.O.	P. Urbanización	P. de Reparcelación
			6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D. del P.P.O.	3 meses desde A.D. del P.P.O.
		GESTIÓN	Los legalmente previstos.		
		EJECUCIÓN	Los legalmente previstos.		

OBSERVACIONES	(1) En caso de no iniciarse el desarrollo en los plazos previstos, se cambiará el sistema a Cooperación, salvo que se abone el importe de las cargas externas al Ayuntamiento, y en cuyo caso se prorrogará el inicio de la tramitación por dos años. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

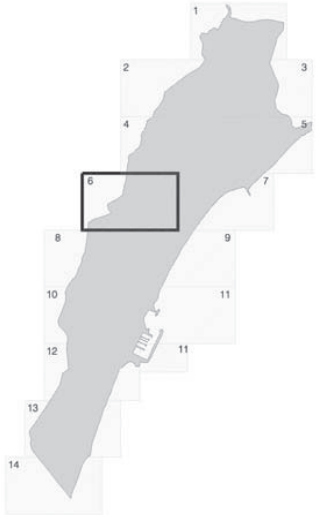
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	LA ROSALEDA	CÓDIGO	SURO-01
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	HOJA PLANO	6
	TIPO	ORDENADO	ÁREA DE REPARTO	1
	SUPERFICIE M².S.	40.040	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,85
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,85	EDIFICABILIDAD TOTAL M²T	34.034
	DENSIDAD VIV/HA.	75	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	300
	ORDENANZAS	BA (B+7)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	
	DOTACIONES MÍNIMAS	AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)	EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)	V.P.O. (%)
		Según Ordenación	Según Ordenación	100% Edificabilidad Residencial
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)	OTROS (M².S.)
		---	---	---
	APROVECHAMIENTOS	A. MEDIO M².T/M².S.	OBJETIVO (UAS)	SUBJETIVO M².T.
		0,336	18.378	22.451
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA	PROGRAMACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COOPERACIÓN	MUNICIPAL	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	10% CESIÓN AYTO. M².T	EXCESOS APROVECH. M²T	DÉFICIT APROVECH. M²T
		2.495	9.089	---
	APROVECHAMIENTOS	VIVIENDA LIBRE (M².T.)	VIVIENDA PROTEGIDA (M².T.)	TOTAL (M2T)
		0	34.034 (1)	34.034
	SISTEMA GENERAL ADSCRITO	CÓDIGO	TIPO	SUPERFICIE M².S.
		---	---	---

PLANO DE SITUACIÓN





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SURO-01- HOJA 2 DE 4

CONDICIONES PARTICULARES

PROPIETARIO/S	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Este Sector dispone de un Estudio Acústico, que se acompaña a este PGOU, en el que se incluyen las medidas correctoras necesarias. En la superficie neta de la ficha, ya se encuentra descontada la superficie del dominio público hidráulico, por lo que no cambia el aprovechamiento previsto. *Coeficientes Ponderadores adoptados*: A.- Coeficiente de Uso: Vivienda Protección Oficial: 0,6; B.- Coeficiente de Tipología: Vivienda Plurifamiliar: 1 C.- Coeficiente de Situación: 0,9 Coeficiente Ponderación Total: 0,540 (0,6/1/0,9) De acuerdo con el art. 37, del POT-CSO, se preservará de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35% y se evitarán los desmontes de altura superior a 3 metros y vez y media de separación entre ellos.
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Todas las parcelas de este Sector, se desarrollarán mediante Estudio de Detalle. En las parcelas residenciales, se exigirá para la aprobación del Estudio de Detalle el informe preceptivo de aislamiento acústico, y en aquellas que son de equipamientos, se tendrán en cuenta las especiales condiciones de edificación. Realización de los viales que mana del PGOU dentro del sector, así como las conexiones con el viario estructurante del término.
OTRAS CONDICIONES	Reforestación del Parque (zona verde) y zona colindante con la Autovía. Junto al Proyecto de Urbanización de este Sector, se presentará Proyecto de Jardinería de las zonas verdes públicas que integren este Plan Parcial, entregándose las mismas totalmente ajardinadas, terminadas, incluso provistas de riego. Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio (incluido soterramiento de líneas de alta tensión que atraviesan el sector). Al estar este Sector de planeamiento afectado por cauce, para su posterior desarrollo necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia. En tanto no se realicen las obras de encauzamiento del Arroyo Pajares colindante con este Sector, se mantendrán las restricciones de uso que establece el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol. Cargas externas: Este Sector correrá con los gastos de la financiación del apartado C.1 del Estudio Económico Financiero.

PLAZOS

PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)				
	PLANEAMIENTO	**Proyecto Reparcelación**	**P. Urbanización**	**Proyecto Edificación**
		6 meses desde A.D. del PGOU	3 meses desde A.D. de P. Reparcelación	3 meses desde A.D. de P. Reparcelación
	GESTIÓN	**Petición de Licencia de Obras**	**Final de Obra:**	
		6 meses desde A.D. de Proyecto Reparcelación	30 meses desde Licencia de Obras	
	Nota. Todos estos plazos serán respetados, salvo suspensiones legales, cuyos periodos no computarán.			
	EJECUCIÓN			

OBSERVACIONES	Ver página siguiente
PLAZOS CONSTRUCCIÓN V.P.O.	Ver página siguiente

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SURO-01- HOJA 3 DE 4

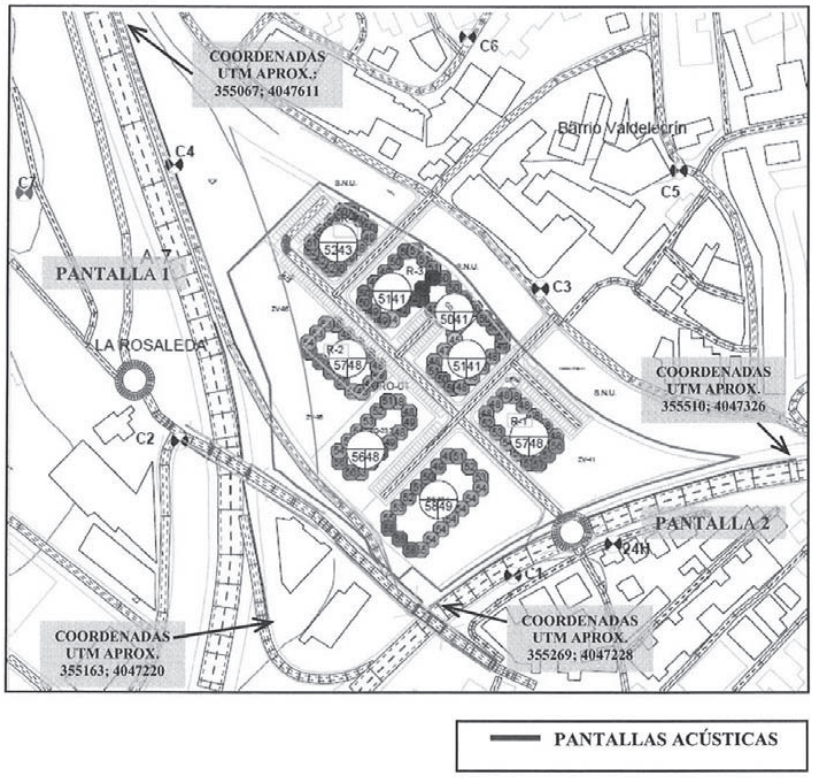
OBSERVACIONES	Como Suelo Urbanizable Ordenado, los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes. Las cuantías de dotaciones locales que figuran asimismo en la ficha, responden a lo establecido en el art. 17 de la LOUA, según la asignación de usos lucrativos precisada por la ordenación pormenorizada. Las ordenaciones grafiadas en los Planos de Ordenación Detallada se consideran vinculantes, así como las determinaciones contenidas en el Anexo de Documentación Complementaria del Sector. (1) Aunque se considera una zona con uso característico residencial, se admite hasta un 4% (1.360 m^2t) del aprovechamiento lucrativo para destinarlo a uso comercial. La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre, es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección. <u>Medidas correctoras según Estudio de Acústico realizado para el Sector.</u> Se propone como medida correctora, dos pantallas acústicas situadas en el extremo de la autovía A-7 más cercano al sector objeto de estudio (Pantalla 1), y en el extremo de la carretera situada en la zona sur de la zona de estudio, acceso a la autovía A-7 (Pantalla 2) (ver plano siguiente página) Estas pantallas contarán con una alta absorción acústica (coeficiente de absorción acústica aproximado 0,8), y con las siguientes dimensiones: Pantalla 1: altura de 6 m, constituida por tres tramos para el paso de los viales de incorporación a la Autovía A-7, longitud total de 455 m. Pantalla 2: altura de 5 m., constituida por dos tramos separados por la nueva rotonda, longitud total de 240 m. Se ha determinado que tras la implantación de estas pantallas acústicas, la superación de los límites establecidos en la Tabla nº 3 del Anexo I del Decreto 326/2006, queda solventada para las edificaciones R-4 y R-3. Para las edificaciones R-1 y R-2 se consigue disminuir de forma notoria los niveles evaluados en las fachadas de éstas, y los valores obtenidos para la media energética no superan los límites, sin embargo si son superados por los valores máximo obtenidos, por lo que se propone además como medida correctora un acondicionamiento adecuado de estas edificaciones con el que se consiga unas buenas condiciones acústicas y se cumplan los niveles límites de inmisión de ruido establecidos en el interior de las edificaciones. Se acompaña plano.
PLAZOS PARA CONSTRUIR LAS VDAS. DE PROTECCIÓN OFICIAL	Las viviendas de protección oficial previstas en este Sector, se construirán de acuerdo con los siguientes plazos de ejecución: - El 50% de las viviendas de VPO deberán iniciarse en los tres meses siguientes a la concesión de la licencia municipal de obras. La licencia debe solicitarse en los seis meses siguientes a estar aprobados definitivamente tanto el proyecto de urbanización como el Proyecto de Reparcelación. El proyecto de urbanización debe presentarse en los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Por último, el proyecto de reparcelación debe presentarse en los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del PGOU. - Las viviendas a que se refiere el punto anterior, deben estar finalizadas en los 30 meses siguientes a la expedición de la licencia de obras. - El 50% restante de las viviendas de VPO deberán iniciarse en los tres meses siguientes a la concesión de la licencia municipal de obras. La licencia debe solicitarse -como máximo- antes de seis meses desde la concesión de la licencia de primera utilización del primer 50% de las viviendas o desde la expiración del plazo máximo de finalización de las mismas, lo que primero suceda. - Las viviendas a que se refiere el párrafo anterior, deben estar finalizadas en los 30 meses siguientes a la expedición de la licencia de obras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SURO-01 HOJA 4 DE 4

PLANO DE ESTUDIO ACUSTICO SECTOR SURO-01



FICHAS TÉCNICAS DE SECTORES EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO. AREAS DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

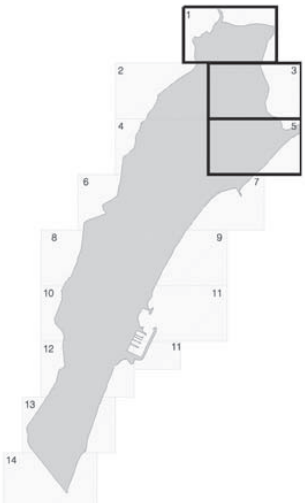
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	HIGUERÓN	CÓDIGO	API-01
	CLASIFICACIÓN	URBANO	ÁREA DE REPARTO	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	HOJA PLANO	1, 3 Y 5
ORDENACION ESTRUCTURAL	SUPERFICIE M².S.	510.931	USO	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,28	EDIFICABILIDAD TOTAL	143.060
	DENSIDAD VIV/HA.	28	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1.430
	ORDENANZAS	U, BA y CO (B+3)	FIGURA DE PLANEAMIENTO	VIENE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION APROB. DEFINIT.
	DOTACIONES MÍNIMAS	AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)	EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)	V.P.O. (%)
		Según P.P.O. (Página siguiente)	Según P.P.O. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)	OTROS (M².S.)
		---	---	---
	APROVECHAMIENTOS	A. MEDIO (M2T/M2S)	OBJETIVO (m2t/m2s)	SUBJETIVO (m2t/m2s)
		0,28	0,28	0,252
ORDENACION PORMENORIZADA	OBJETO	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA	PROGRAMACIÓN
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	10% CESIÓN AYTO. M².T.	EXCESOS APROVECH. M².T.	DÉFICIT APROVECH. M².T.
		Según P.P.O. (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	VIVIENDA LIBRE (M2T)	VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)	TOTAL
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	CÓDIGO/S	TIPO	SUPERFICIE M².S.

PLANO DE SITUACIÓN





S I N E S C A L A

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-01

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las Previstas en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación, que comprende la ficha urbanística del Sector.
Al estar este Sector afectado por cauce y pendiente de aprobación el Proyecto de Urbanización, necesitará para su posterior redacción y desarrollo informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.

TIPOLOGIA	ZONA	SUPERFICIE	IND EDIFICAB.	TECHO	Nº VDAS.
Comercial	CO	4.540,50	1,00	4.540,50	---
Bloque Abierto	BA	248.510,79	0,52	129.883,52	1.348
Unifamiliar	U	33.138,49	0,26	8.635,98	82
Sist. Técnicos	ST	5.461,98	0,00	0,00	---
Total Lucrativo		**291.651,76**		**143.060,00**	**1.430**
Zona Verde	ZV	102.200,10			
Eq. Deportivo	EQ-D	11.628,58	0,10	1.162,86	
Eq. Escolar	EQ-E	18.050,49	0,60	10.830,29	
Eq-Social	EQ-S	10.025,89	1,00	10.025,89	
Viario	V	77.374,18			
Total No Lucrativo		**219.279,24**		**22.019,04**	
TOTALES		**510.931,00**	**0,28**	**143.060,00**	**1.430**

OTRAS CONDICIONES

Conexión con la red viaria de Carvajal.
Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio.
Para este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente a la infraestructuras de servicios A.1.2.1 y A.1.2.3 del Estudio Económico Financiero, así como el porcentaje correspondiente del apartado B.2 del E.E.F.

PLAZOS

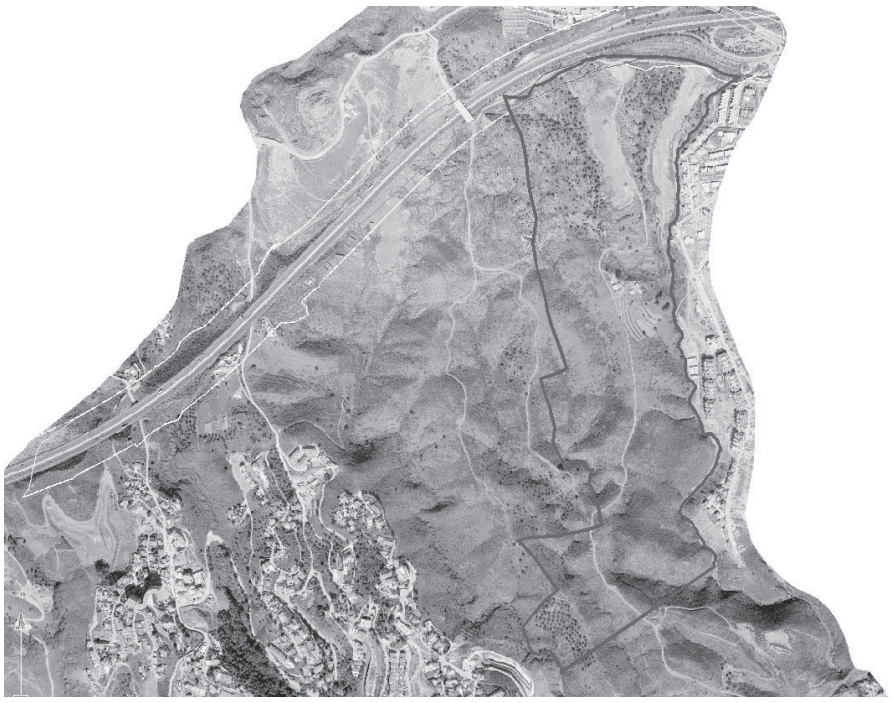
PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	*Proyecto Urbanización*	*Proyecto Reparcelación*	
	12 meses desde A.D. del PGOU	12 meses desde A.D. del PGOU	
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES

La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre (7.566,11 m²), es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este sector.
El resto de los desagües de terrenos no llega a la categoría de arroyo, según la Agencia Andaluza del Agua, por lo que no se incluyó en el Estudio Hidrológico de los ríos y arroyos de la zona Este del término municipal, realizado por Payma-Cotas, S.A.U., que se incluye como Anexo en este PGOU, por lo que no se evalúa su superficie.
La superficie del dominio público de Carreteras, tiene una superficie de 6.312,44 m².
La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



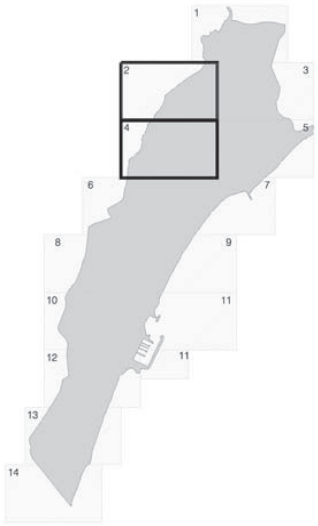
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA DE TORREBLANCA	**CÓDIGO**	**API-02**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	2 Y 4
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	61.486	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,30	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	18.446
	DENSIDAD VIV/HA.	30	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	184
	ORDENANZAS	U, BA (B+3)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION APROB. DEFINIT.
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	Según P.P.O. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,30	0,30	0,27
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
		ST-AB.5	SISTEMA TÉCNICO ABASTECIMIENTO	2.010

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-02

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las Previstas en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación, que comprende la ficha urbanística del Sector.

ZONA		SUPERFICIE	IND. EDIF.	TECHO	Nº VDAS.
BA		20.629,42	0,656	13.532,90	148
U		14.734,93	0,330	4.912,90	36
EQ	EQ-ED	2.000,49			
	EQ-SOC	492,22			
TOTAL EQUIP.		**2.493,48**	**1,00**	**2.493,48**	
ZONA VERDE		10.875,91	---	---	---
SIST. TECNICO		806,19	---	---	---
CAUCE		3.957,71	---	---	---
RED VIARIA		7.988,70	---	---	---
TOTAL		**61.486,00**	**0,30**	**18.445,80**	**184**

OTRAS CONDICIONES

Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio.
Para este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

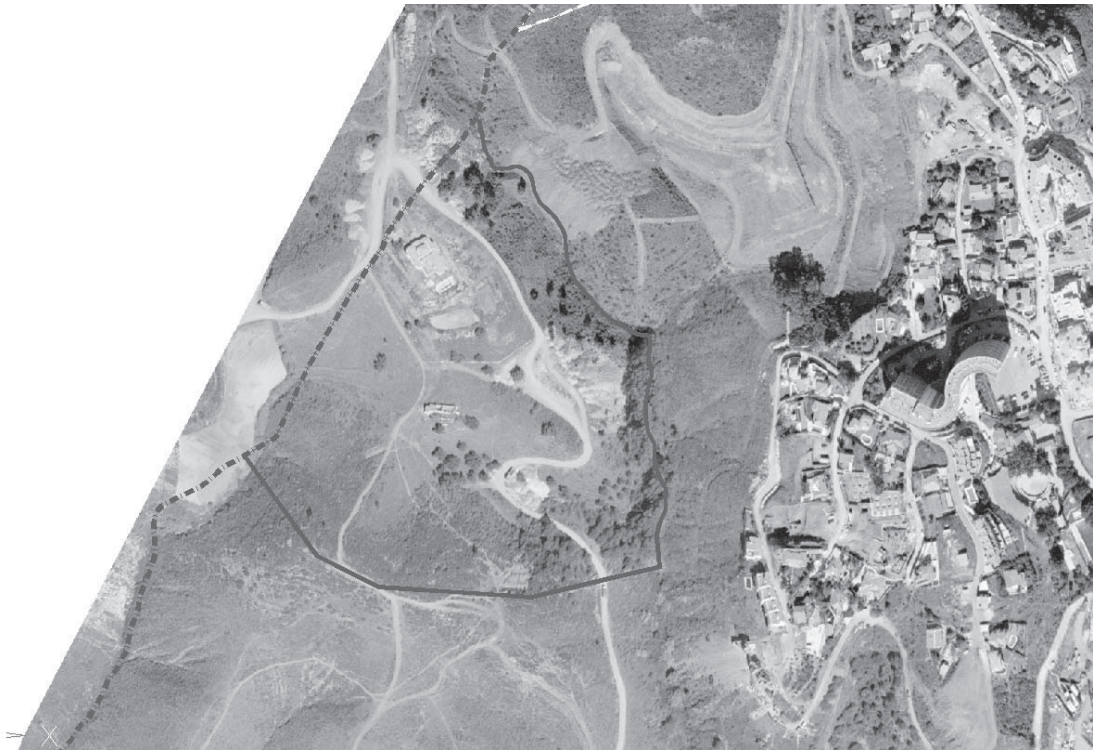
PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	*Proyecto Urbanización*	*Proyecto Reparcelación*	
	12 meses desde A.D. del PGOU	12 meses desde A.D. del PGOU	
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES

El desagüe de los terrenos por el Este del Sector, no llega a la categoría de arroyo, según la Agencia Andaluza del Agua, por lo que no se incluyó en el Estudio Hidrológico de los ríos y arroyos de la zona Este del término municipal, realizado por Payma-Cotas, S.A.U., que se incluye como Anexo en este PGOU, por lo que no se evalúa su superficie.

FOTOGRAFÍA AÉREA



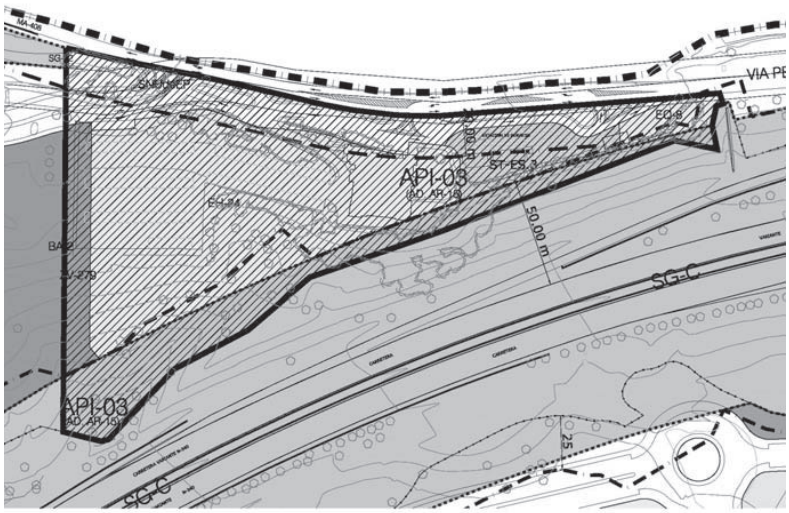
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HIGUERÓN ALTO	**CÓDIGO**	**API-03**
	CLASIFICACIÓN	URBANO NO CONSOLIDADO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	1
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	25.714	**USO**	HOTELERO, HOSTELERO Y ESTACION DE SERVICIO
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,26	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	6.886
	DENSIDAD VIV/HA.		**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	
	ORDENANZAS	EH (B+2) I-1 (B+1)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. APRB. DEFIN. CON FECHA 30/11/2009
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.E. aprobado (Página siguiente)	Según P.E. aprobado (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,26	0,26	0,234
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		Según P.E. aprobado (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**

PLANO DE SITUACIÓN

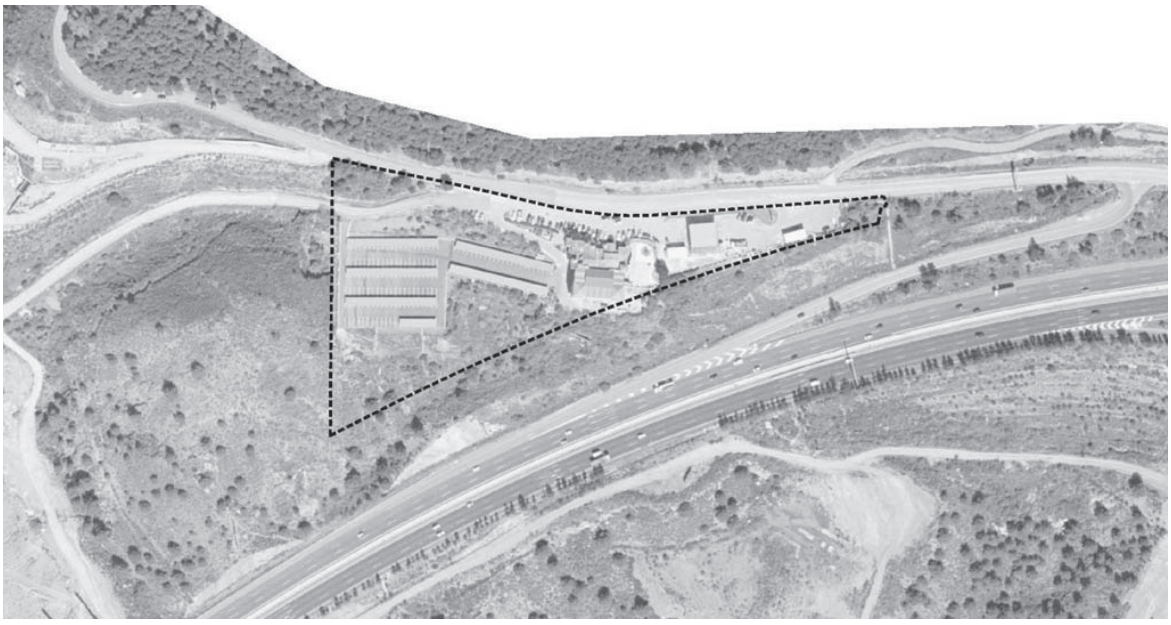




SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-03

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente 30/11/2009 No existe necesidad de viario interior, por lo que no se condiciona en esta ficha. Las infraestructuras fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios, se resolverán con un Proyecto de Urbanización, conectándolas a las generales de la población. De la finca total, se destina una parcela de 15.799,76 m^2 para uso hotelero y hostelero, EH-24, con una edificabilidad total de 6.058 m^2 de techo, y del cual ya hay consumido una parte en la edificación actual destinada a Restaurante, de 1.225,86 m^2t, y otra parcela de 2.215,18 m^2 para estación de servicio, ST-ES.3, con 828 m^2t edificables, y ya construidos 207,50 m^2t en la estación de servicio existente, además de una superficie de viales de 4.089,43 m^2, de zonas verdes de 2.572,43 m^2 (ZV-279), y de equipamiento público sin definir, de 1.037,20 m^2 (EQ-8). Altura máxima: Para la Explotación Hotelera: B+2 Mejora de la ordenación y previsión de equipamientos.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Urbanización. Mejora y ensanche de los viales existentes, y cesión de espacios públicos.			
	OTRAS CONDICIONES	Para el desarrollo de esta Área de Planeamiento Integrado, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	***Proyecto Urbanización***		
			12 meses desde A.D. del PERI		
		GESTIÓN			
		EJECUCIÓN	**Obras de urbanización**		
			18 meses		
OBSERVACIONES		La superficie del **dominio público hidráulico, Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, ha sido descontada de este Sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.			
FOTOGRAFÍA AÉREA					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LADERA	**CÓDIGO**	**API-04**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	93.135	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,35	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	32.597 M2T
	DENSIDAD VIV/HA.	35	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	300
	ORDENANZAS	BA (B+3)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APROB. DEFINIT DEL SECTOR UR-3 ANT. PGOU
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	Según P.P.O. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,35	0,35	0,315
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-04

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las Previstas en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación, que comprende la ficha urbanística del Sector.
Al estar este Sector afectado por cauce y pendiente de aprobación el Proyecto de Urbanización, necesitará para su posterior redacción y desarrollo informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia, definiéndose en las siguientes etapas de ejecución y las siguientes superficies:

TIPOLOGIA	ZONA	SUPERFICIE	IND EDIFICAB.	TECHO	Nº VDAS.
Zona Verde	ZV-1	11.165			
Equipamientos	EQ-EGB (Docente)	5.001	0,60	3.001	
	EQ-P (Docente privado)	1.375	0,60	825	
	EQ-S	1.118	0,90	1.006	
	EQ-D	2.220	0,20	444	
	EQ-C1	1.300	0,30	390	
	EQ-C2	411	0,30	123	
Sistemas Técnicos	ST-1	43			
	ST-2	238			
	ST-3	93			
	ST-4	98			
	ST-5	424			
Bloque Abierto	BA-A	7390	0,55	4.065	40
	BA-B	15.218	0,60	9.131	92
	BA-C	5.231	0,82	4.289	44
	BA-D	12.786	0,40	5.114	50
	BA-E	12.768	0,74	9.448	100
Viario		16.256			
TOTALES		**93.135**	**0,35**	**32.560**	**326**

OTRAS CONDICIONES

Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio.
Para este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente a la infraestructuras de servicios A.1.2.1 y A.1.2.3 del Estudio Económico Financiero, así como el porcentaje correspondiente del apartado B.2 del E.E.F.

PLAZOS

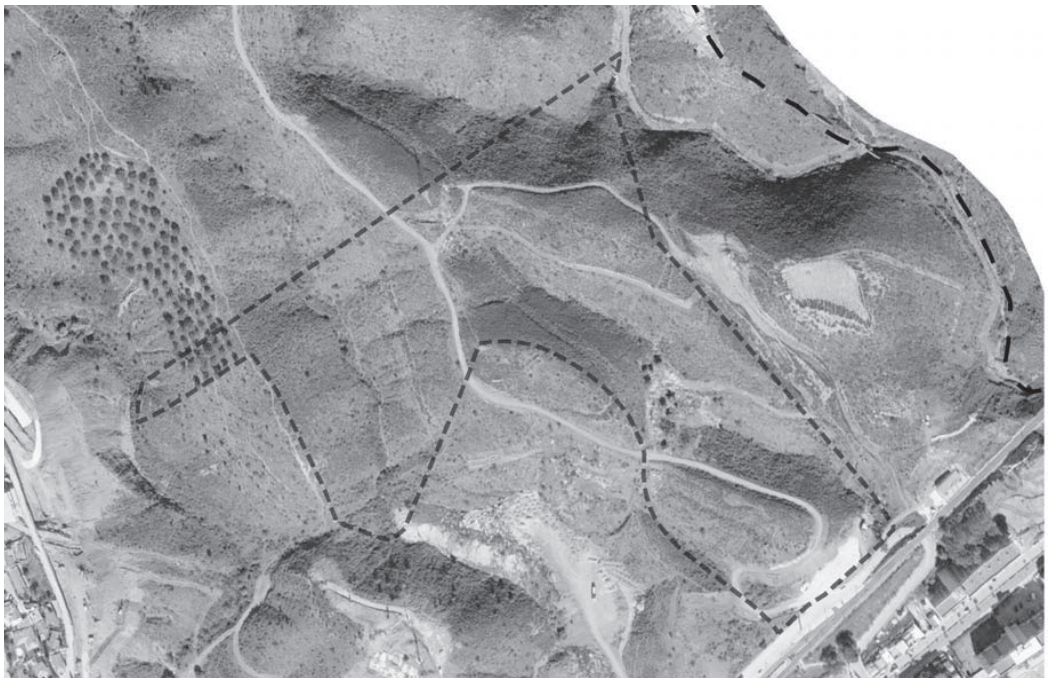
PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	*Proyecto Urbanización*	*Proyecto Reparcelación*	
	12 meses desde A.D. del PGOU	12 meses desde A.D. del PGOU	
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES

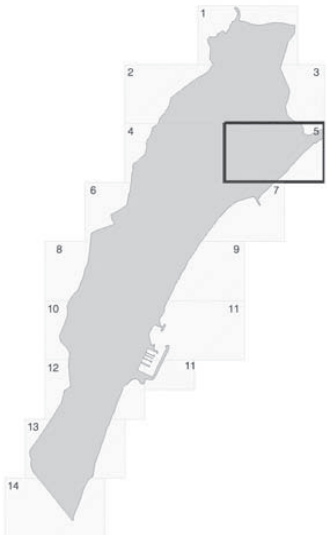
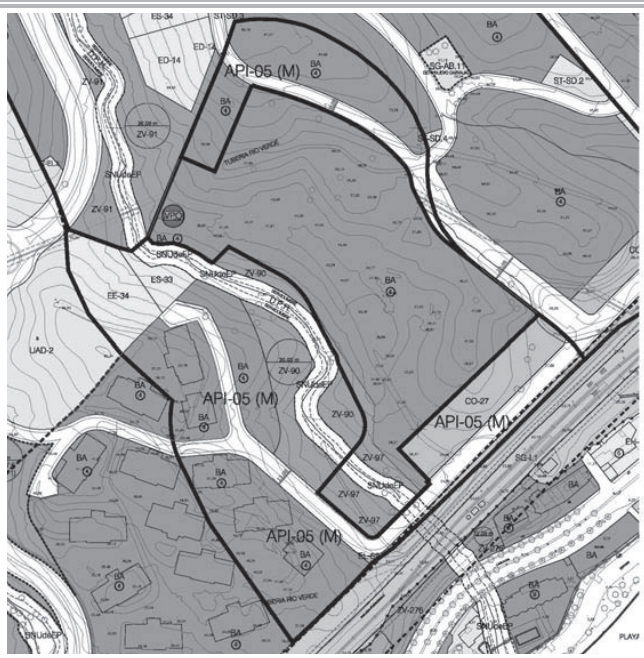
La superficie del **dominio público hidráulico (3.149,20 m2), Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, ha sido descontada de este Sector.
La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO CON MODIFICACIONES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CARVAJAL NORTE (ANTIGUO UR-2)	**CÓDIGO**	**API-05 (M)**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	43.540,94	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,46	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	20.185,21 M2T
	DENSIDAD VIV/HA.	48	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	209
	ORDENANZAS	BA (B+3)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR UR-2 DEL ANT. PGOU, APROB. DEFINITIV.
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	Según P.P.O. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,46	0,46	0,414
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO CON MODIFICACIONES	API-05 (M)

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Esta área de planeamiento API-05(M) se modifica segregando parte de la antigua la parcela A del Plan Parcial primitivo, realizado en el Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente el 14/12/2007, pasando ahora a ser el resto de la parcela A, SUNC-12, por tanto se trata de un sector discontinuo.
Este Sector está afectado por cauce y para cualquier actuación en él, necesitará la redacción de un proyecto y el informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia, definiéndose en las siguientes etapas de ejecución, las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable.

TIPOLOGIA	ZONA (Nota 1)	SUPERFICIE	IND EDIFICAB.	TECHO	Nº VDAS.
Residencial	A.1 (Parcela 2.4.3)	4.328	Segregación	4.832,00	91
	B (Parcela 3.1)	8.059	0,608	4.900,00	66
	C (Parcela 2.1)	2.454	0,717	1.760,00	24
	D (Parcela 1.1)	4.908	0,451	2.214,00	22
	Ayto. (Parcela 2.4.2)	1.618,94	0,398	644,34	6
Equip. Privado	Z.Co 1 (Parcela 2.6.1)	2.098,44		1.573,83	---
	Z. Co. 2 (Parcela 2.6.2)	1.276,56		957,42	
Zona Verde	Z.V.	7.396	---	0	---
Equip. Público	Eq. E	2.490	1,00	2.490	---
	Eq. SC	1.017	0,80	814	---
Viales	Viales	7.895	---	0	---
TOTALES		**43.540,94**	**0,46**	**20.185,59**	**209**

Nota 1: Las parcelas residenciales y equipamiento privado incluyen el número de referencia que tienen en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 14/12/2007

OTRAS CONDICIONES

La zona verde se entregará al Ayuntamiento totalmente ajardinada, según Proyecto de jardinería que debe ser aprobado por el Departamento de Parques y Jardines del Ayuntamiento.
En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente a la infraestructuras de servicios A.1.2.1 y A.1.2.3 del Estudio Económico Financiero, así como el porcentaje correspondiente del apartado B.2 del E.E.F.

PLAZOS

PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	*Proyecto Urbanización*	*Proyecto Reparcelación*	
	12 meses desde A.D. del PGOU	12 meses desde A.D. del PGOU	
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES

La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este sector.
La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO CON MODIFICACIONES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CARVAJAL NORTE (ANTIGUO UR-04)	**CÓDIGO**	**API-06 (M)**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	74.880	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,35	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	26.208 M2T
	DENSIDAD VIV/HA.	35	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	262
	ORDENANZAS	BA (B+3)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION APROB. DEFINIT. DEL SECTOR UR-4 ANT. PGOU
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	Según P.P.O. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,35	0,35	0,315
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO CON MODIFICACIONES	API-06 (M)

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente, con modificaciones posteriores de reajustes de parcelas, para lograr más zona de equipamientos, EQ-3.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las Previstas en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación, que comprende la ficha urbanística del Sector.
Al estar este Sector afectado por cauce y pendiente de aprobación el Proyecto de Urbanización, necesitará para su posterior redacción y desarrollo informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia, definiéndose en las siguientes etapas de ejecución, las superficies de dominio público hidráulico, servidumbre y zona inundable.

TIPOLOGIA	ZONA	SUPERFICIE	IND EDIFICAB.	TECHO	Nº VDAS.
Bloque Abierto	BA	35.769	0,73	26.208	262
Zona Verde	ZV	20.404			
EQ-1 Deportivo	EQ-D	1.577	0,50	789	
EQ-1 Escolar	EQ-E	5.001	0,60	3.001	
EQ-1 Social	EQ-S	1.214	1,00	1.214	
EQ-3	EQ	4.315	1,00	4.315	
Zona de Protección		1.061			
Viario	V	5.539			
TOTALES		**74.880**	**0,35**	**26.208**	

OTRAS CONDICIONES

Conexión con la red viaria de Carvajal.
Este Sector de Planeamiento asumirá los gastos proporcionales del Plan Especial de Infraestructura (PEDI), en relación con el reparto a realizar entre todas las actuaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y Transitorio.
Para este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente a la infraestructuras de servicios A.1.2.1 y A.1.2.3 del Estudio Económico Financiero, así como la correspondiente del apartado B.2 del E.E.F.

PLAZOS

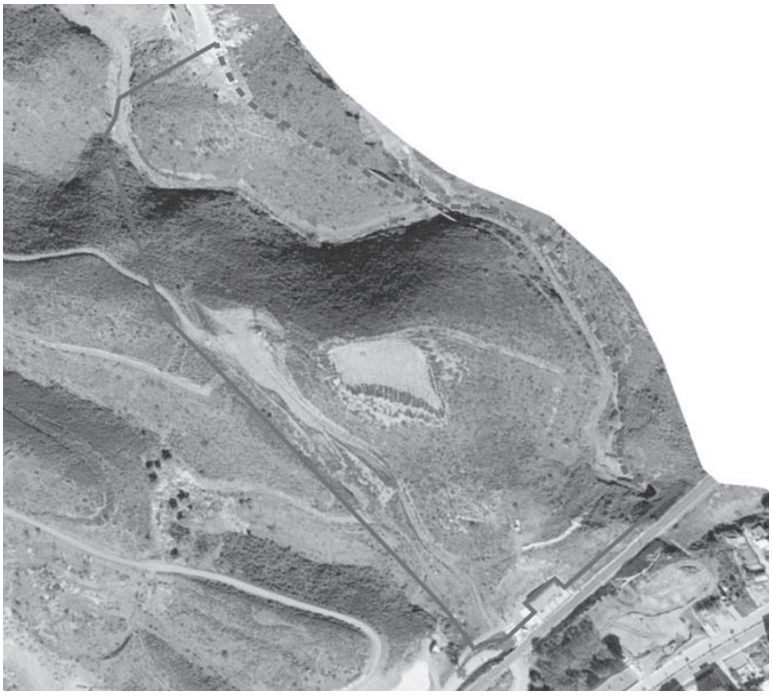
PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	*Proyecto Urbanización*	*Proyecto Reparcelación*	
	12 meses desde A.D. del PGOU	12 meses desde A.D. del PGOU	
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES

La superficie del **dominio público hidráulico y su servidumbre es Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, que ha sido descontado de este sector.
La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA ROSILLA Y CERRO CAMPOY	**CÓDIGO**	**API-07**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	4
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	118.970,11	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,35	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	41.465,93 M2T
	DENSIDAD VIV/HA.	30	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	355
	ORDENANZAS	BA (B+3)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DE PLAN PARCIAL DE ORDENACION APROB. DEFINIT. DEL SECTOR UR-14 ANT. PGOU
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	Según P.P.O. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,35	0,35	0,315
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**10% CESIÓN AYTO. M².T.**	**EXCESOS APROVECH. M².T.**	**DÉFICIT APROVECH. M².T.**
		Según P.P.O. (Página siguiente)	---	---
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T) (1)**	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-07

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Las Previstas en la Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación, que comprende la ficha urbanística del Sector.

TIPOLOGIA	ZONA	SUPERFICIE	IND EDIFICAB.	TECHO	Nº VDAS.
Unifamiliar	U	4.575,33	0,252	1.152,98	9
Bloque Abierto	BA	63.613,55	0,536	34.114,98	346
Comercial	C	846,13	0,50	423,07	
Escolar	E	6.080,56	0,50	3.040,28	
Social	S	1.178,48	1,00	1.178,48	
Deportivo	D	3.112,27	0,50	1.556,14	
Zona Verde	ZV	25.982,22			
Viario	V	13.581,57			
TOTAL SECTOR		**118.970,11**	**0,35**	**41.465,93**	**355**

OTRAS CONDICIONES

Para este Sector, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

PLAZOS

PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	*Proyecto Urbanización*	*Proyecto Reparcelación*	
	12 meses desde A.D. del PGOU	12 meses desde A.D. del PGOU	
GESTIÓN	Los legalmente previstos		
EJECUCIÓN	Los legalmente previstos		

OBSERVACIONES

Existe dentro del Sector parte de la vía pecuaria.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA DEL SOL I	**CÓDIGO**	**API-08**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	31.397	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,297	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	9.335
	DENSIDAD VIV/HA.	30	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	94
	ORDENANZAS	UAD	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "TORREBLANCA DEL SOL" ZONA B, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO CON FECHA 21/12/1988
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.E.	Según P.E.	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (M2T/M2S)	**SUBJETIVO** (M2T/M2S)
		0,297	0,297	0,2673
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**ESP. LIBRES (M²S)**	**EQUIPAMIENTOS (M²S)**	**VIALES (M²S)**
		10.040		5.799
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

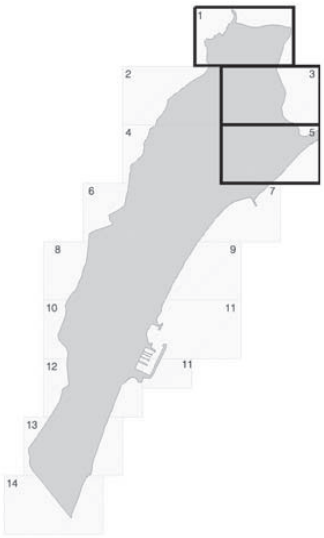
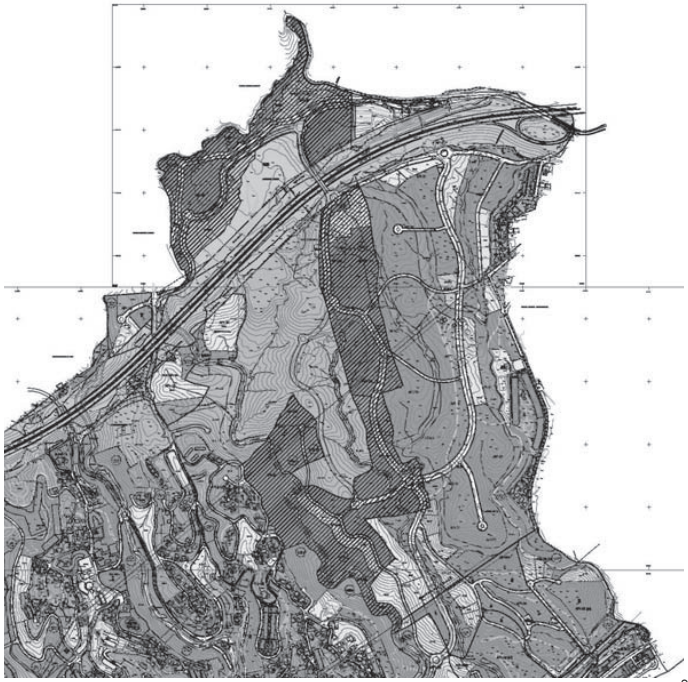
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-08

CONDICIONES PARTICULARES	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Se realizará Estudio de Detalle para cada parcela, previa al Proyecto de Edificación, habida cuenta de la difícil topografía de la zona.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Cesión y acondicionamiento de las zonas verdes. Al estar esta Actuación afectada por cauce, necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.			
	OTRAS CONDICIONES	Para el desarrollo de esta Área de Planeamiento Integrado, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente del apartado B.2 del E.E.F.			
PLAZOS	PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLANEAMIENTO	***Proyecto Urbanización***		
			12 meses desde A.D. del PERI		
		GESTIÓN			
		EJECUCIÓN	**Obras de urbanización**		
			18 meses		
OBSERVACIONES		La superficie del **dominio público hidráulico, Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, ha sido descontada de este Sector. La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.			
FOTOGRAFÍA AÉREA					

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA DEL SOL II	**CÓDIGO**	**API-09**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	1,3 Y 5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	435.642	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,35	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	152.577
	DENSIDAD VIV/HA.	30	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	1.307
	ORDENANZAS	UAS/UAD/BA y BA-2	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "TORREBLANCA DEL SOL" ZONA B, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO CON FECHA 21/12/1988
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.E. (Página siguiente)	Según P.E. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,35	0,35	0,315
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**ESP. LIBRES (M²S)**	**EQUIPAMIENTOS (M²S)**	**VIALES (M²S)**
		120.876	780 – S.T. AB-08 1.000 – S.T. AB-13	55.404
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T)** (1)	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
		SG-RE.2 SG-I.2	RESERVA ESTRATÉGICA INFRAESTRUCTURA URBANA	19.930 17.198
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-09

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Se realizará Estudio de Detalle para cada parcela, previa al Proyecto de Edificación, habida cuenta de la difícil topografía de la zona.

Datos del Plan Especial aprobado definitivamente:

CALIFICACIÓN	*SUPERFICIE (m2s)*	*TECHO (m2t)*
UAS	15.283,00	6.114,00
UAD	25.526,00	15.316,00
BA-1	107.666,00	86.173,00
BA-2	44.974,00	44.974,00
Total	***193.449,00***	***152.577,00***

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Cesión y acondicionamiento de las zonas verdes.
Al estar esta Actuación afectada por cauce, necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.

OTRAS CONDICIONES

Cesión gratuita al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a viales, que figuran en la ficha y planos, así como los SG-RE.2, SG-I.2; ST-AB.08 y ST-AB.13.
Para el desarrollo de esta Área de Planeamiento Integrado, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
En cuanto a cargas externas, abonará la parte correspondiente a las infraestructuras de servicios A.1.2.1 y A.1.2.3 del Estudio Económico Financiero, así como la parte correspondiente del apartado B.2 del E.E.F

PLAZOS

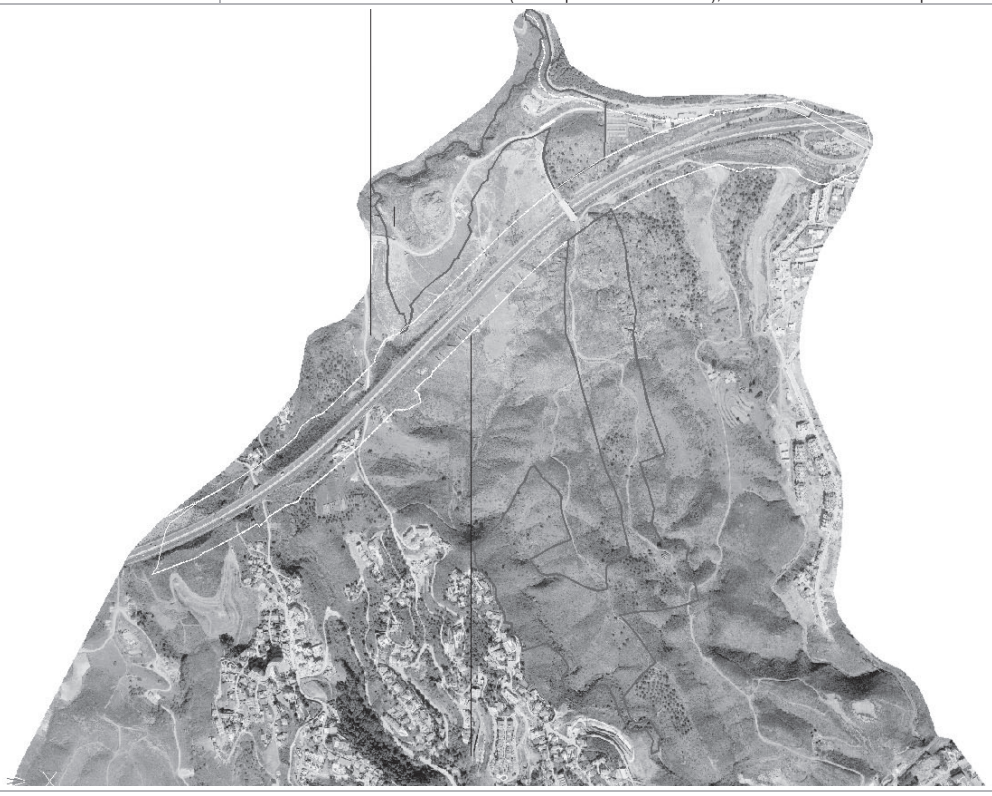
PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	***Proyecto Urbanización***		
	12 meses desde A.D. del PERI		
GESTIÓN			
EJECUCIÓN	**Obras de urbanización**		
	18 meses		

OBSERVACIONES

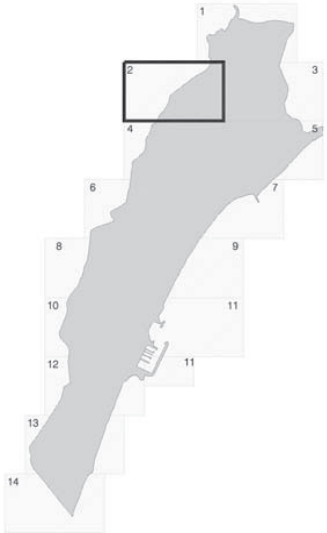
La superficie del **dominio público hidráulico, Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, ha sido descontada de este Sector.
La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO
ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA DEL SOL III	**CÓDIGO**	**API-10**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	---
	TIPO	ORDENADO TRANSITORIO	**HOJA PLANO**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE M².S.**	79.236	**USO**	RESIDENCIAL
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD M²T/M²S	0,093	**EDIFICABILIDAD TOTAL**	7.406
	DENSIDAD VIV/HA.	10	**Nº MÁXIMO VIVIENDAS**	79
	ORDENANZAS	UAS-1/UAS-2/BA-1 (B+2)	**FIGURA DE PLANEAMIENTO**	VIENE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "TORREBLANCA DEL SOL" ZONA B, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO CON FECHA 21/12/1988
	DOTACIONES MÍNIMAS	**AREAS LIBRES PÚB. (M².S.)**	**EQUIPAMIENTO PÚB. (M².S.)**	**V.P.O. (%)**
		Según P.E. (Página siguiente)	Según P.E. (Página siguiente)	
		AREAS LIBRES PRIV. (M².S)	**EQUIPAMIENTO PRIV. (M².S)**	**OTROS (M².S.)**
		---	---	**---**
	APROVECHAMIENTOS	**A. MEDIO (M2T/M2S)**	**OBJETIVO** (m2t/m2s)	**SUBJETIVO** (m2t/m2s)
		0,093	0,093	0,084
ORDENACION PORMENORIZADA	**OBJETO**	CESIÓN Y URBANIZACIÓN	**INICIATIVA**	**PROGRAMACIÓN**
	SIST. ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	PRIVADA	GESTIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN DE OBRAS
	CESIONES	**ESP. LIBRES (M²S)**	**EQUIPAMIENTOS (M²S)**	**VIALES (M²S)**
		14.604	15.422 – ES-04 17.543 – ES-35 4.722 – ES-41	3.800
	APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS	**VIVIENDA LIBRE (M2T) (1)**	**VIVIENDA PROTEGIDA (M2T)**	**TOTAL**
	SISTEMA LOCAL ADSCRITO	**CÓDIGO/S**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
		SL-C.8 SL-C.9 SL-C.10 SL-C.11	CARRETERAS	795,00 769,00 4.142,00 2.318,00
PLANO DE SITUACIÓN				SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SECTOR EN SUELO URBANO ORDENADO TRANSITORIO ÁREA DE PLANEAMIENTO INTEGRADO	API-10

CONDICIONES PARTICULARES

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Al existir más de un propietario en el ámbito de esta actuación, se realizará un Proyecto de Reparcelación.
Se realizará Estudio de Detalle para cada parcela, previa al Proyecto de Edificación, habida cuenta de la difícil topografía de la zona.

Cuadro del Plan Especial aprobado definitivamente:

SITUACIÓN	*CALIFICACIÓN*	*SUPERFICIE (m2s)*	*Ie*	*TECHO AUTORIZADO(m2t)*
Norte Autovía	UAS-2	4.584	0,27	1.238,00
Norte Autovía	BA-1	3.256	1,00	3.256,00
Sur Autovía	UAS-2	7.281	0,40	2.912,00
Total		***15.121***		***7.406,00***

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Cesión y acondicionamiento de las zonas verdes.
Al estar esta Actuación afectada por cauce, necesitará informe vinculante de la Agencia Andaluza del Agua en materia de su competencia.

OTRAS CONDICIONES

Cesión gratuita al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a viales, que figuran en la ficha.
Para el desarrollo de esta Área de Planeamiento Integrado, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., con informe favorable, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.
A la parcela ES-35, se accederá desde el equipamiento del Sector SURS-01, por donde también se suministrarán todos los servicios urbanísticos.

PLAZOS

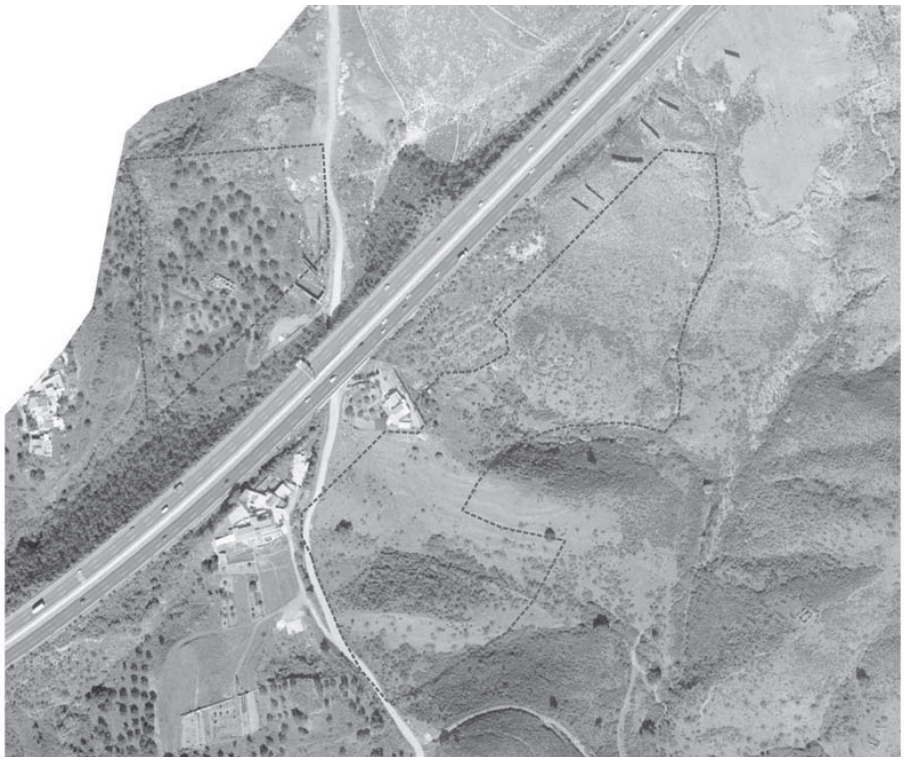
PLAZOS MÁXIMOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)

PLANEAMIENTO	***Proyecto Urbanización***		
	12 meses desde A.D. del PERI		
GESTIÓN			
EJECUCIÓN	**Obras de urbanización**		
	18 meses		

OBSERVACIONES

La superficie del **dominio público hidráulico, Suelo No Urbanizable de Especial Protección**, ha sido descontada de este Sector.
La delimitación del suelo inundable será (en cumplimiento de la LOUA), Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

FOTOGRAFÍA AÉREA



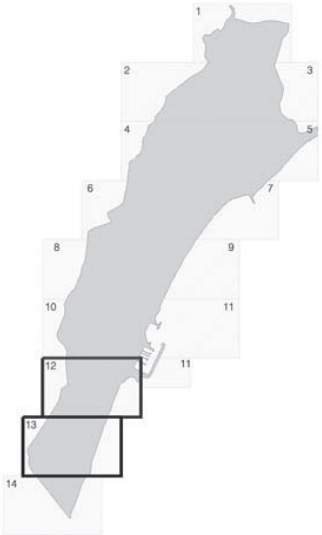
FICHAS TÉCNICAS DE ORDENACIÓN SINGULAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIÓN SINGULAR

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAS PIRÁMIDES	**CÓDIGO**	**OS-1**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12 Y 13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	9.700	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	SEGÚN CONDICIONES DE ORDENACIÓN, A CONTINUACIÓN RESEÑADAS.	**USOS**	RESIDENCIALES Y COMPATIBLES
DESCRIPCIÓN		CONJUNTO RESIDENCIAL, CON EDIFICIOS EXENTOS EN ALTURA (11 PLANTAS) Y OTROS COMPLEMENTARIOS EN S.S. Y PLANTA BAJA. JUNTO CON EL HOTEL LAS PIRÁMIDES, CONFORMAN UNA MANZANA COMPLETA, CON SIMILAR TIPOLOGÍA Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS. EN EL INTERIOR DE LA MANZANA EXISTEN INFRAESTRUCTURA VIARIA, APARCAMIENTOS Y ACCESOS A SÓTANOS.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN

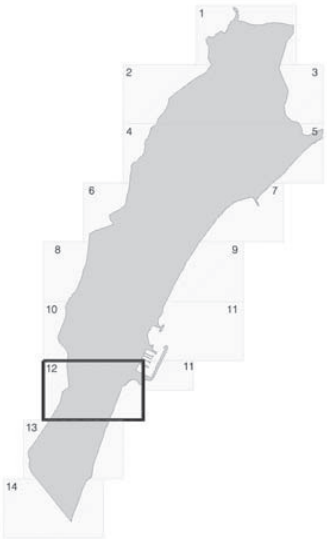




SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAS RAMPAS	**CÓDIGO**	**OS-2**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	7.550	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+3, B+4 y B+8	**USOS**	RESIDENCIALES, COMERCIALES, OFICINAS Y COMPATIBLES
DESCRIPCIÓN	CONJUNTO EDIFICATORIO PARCIALMENTE EDIFICADO SOBRE EL ARROYO MARÍA BARRANCO. EXISTEN EDIFICIOS MACLADOS DE 3, 4 PLANTAS, MÁS UNA TORRE DE 8 (B+7). EL EJE DEL CONJUNTO ES UNA CALLE DE TRÁFICO RESTRINGIDO SOBRE EL ARROYO, PARCIALMENTE CUBIERTA POR LOS PROPIOS EDIFICIOS, AL QUE DESEMBOCAN PASOS PEATONALES. EXISTE UN USO COMERCIAL IMPORTANTE, Y TAMBIÉN OFICINAS; EN PLANTAS ALTAS (ESPECIALMENTE LAS TORRES), USOS RESIDENCIALES. CUENTA CON UN APARCAMIENTO EN SÓTANO DE CIERTA ENTIDAD.			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.			
OBSERVACIONES				
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	APARCAMIENTO	**CÓDIGO**	**OS-3**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.400	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	Igualar Cornisas Edificios colindantes	**USOS**	APARCAMIENTOS. COMERCIAL EN PLANTA BAJA, CON MÁXIMO DE 20%

DESCRIPCIÓN	ORDENACIÓN SINGULAR DE NUEVA CREACIÓN, EN SOLAR CON MEDIANERÍA A LA CASA DE LA CULTURA Y FRENTE A AVDA. DE LA ESTACIÓN Y CALLE JUAN GÓMEZ "JUANITO". SE PRETENDE UN EDIFICIO DE APARCAMIENTOS PARA PALIAR EL PROBLEMA EXISTENTE EN LA ZONA, APROVECHANDO SU SITUACIÓN (POSIBLES ACCESOS DESDE DOS CALLES, LUGAR CÉNTRICO), Y EMPLAZAMIENTO SINGULAR ENTRE MEDIANERÍAS.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA: 100% ALTURAS: DEBERÁ IGUALAR LA ALTURA DE CORNISA DE LOS EDIFICIOS COLINDANTES, TAPANDO MEDIANERÍAS. EDIFICABILIDAD: LA RESULTANTE DE APLICAR EL RESTO DE LOS PARÁMETROS. TRATAMIENTO DE FACHADAS: LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS SE COMPONDRÁN DE FORMA QUE NO SUPONGAN IMPACTO NEGATIVO CON LAS DE EDIFICIOS CONTIGUOS, TANTO LAS EXTERIORES (CALLES), COMO LAS INTERIORES (PATIO DE MANZANA).
CONDICIONES DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE EDIFICACIÓN
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAS PALMERAS	**CÓDIGO**	**OS-4**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10 Y 12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	21.900	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+14, B+9 y B+2	**USOS**	RESIDENCIALES, RECREATIVOS, ESPECTÁCULOS, COMPATIBLES Y HOTELERO

DESCRIPCIÓN	CONJUNTO EDIFICATORIO, CON EDIFICIOS EN ALTURA (3 TORRES DE 15 PLANTAS Y UN BLOQUE DE 10 PLANTAS), UNIDOS POR UNA BANDEJA DE 1 Y 2 PLANTAS DE COMERCIALES. DISPONE DE INSTALACIONES DEPORTIVAS EN LA CUBIERTA DE ESTAS BANDEJAS; Y DE PASOS PEATONALES PARCIALMENTE CUBIERTOS POR LOS PROPIOS EDIFICIOS. EXISTEN VARIOS APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS DENTRO DEL CONJUNTO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
CONDICIONES DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE EDIFICACIÓN
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





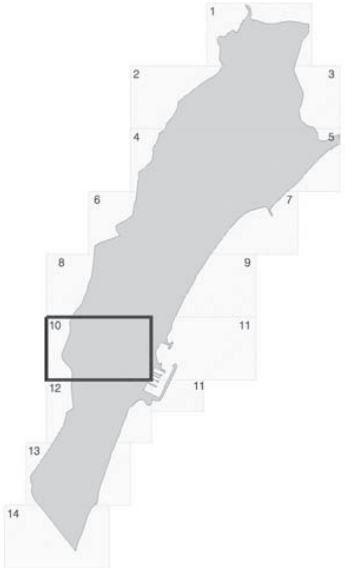
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PUEBLO LÓPEZ	**CÓDIGO**	**OS-5**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	31.300	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+1, B+2, B+4 y B+6	**USOS**	RESIDENCIALES Y COMPATIBLES
DESCRIPCIÓN		CONJUNTO RESIDENCIAL CON EDIFICIOS EN MAYORÍA DE TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR ADOSADA, DE BAJA ALTURA (B+1), ORDENADOS CON CALLES, PASAJES Y PLAZAS INTERIORES DE ESTILO ANDALUZ. SE INCLUYE UNA MANZANA CON TIPOLOGÍA DE BLOQUE (3, 5 Y 7 PLANTAS) UNA DE LAS CARACTERÍSTICAS ES LA UTILIZACIÓN DE SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS VERNÁCULAS. EN EL INTERIOR DE LA ORDENACIÓN, EXISTEN CALLES PEATONALES Y PLAZAS. DISPONE DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RED DE DISTRIBUCIÓN PROPIAS.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, DEBIÉNDOSE UTILIZAR LAS MISMAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTILO EXTERIORES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PUEBLO LUCÍA	**CÓDIGO**	**OS-6**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	35.700	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+3, B+4, B+5 y B+1	**USOS**	RESIDENCIALES Y COMPATIBLES
DESCRIPCIÓN		CONJUNTO RESIDENCIAL, FORMADO POR EDIFICIOS EN ALTURA (4, 5 Y 6 PLANTAS) Y VIVIENDAS ADOSADAS (B+1). SE TRATA DE UNA ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUY CUIDADA, CON JARDINES, FUENTES, CALLES INTERIORES Y PASAJES CON SIMILARES CONDICIONES ESTÉTICAS. DISPONE DE PISCINAS Y JARDINES COMUNITARIOS.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, DEBIÉNDOSE UTILIZAR LAS MISMAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTILO EXTERIORES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

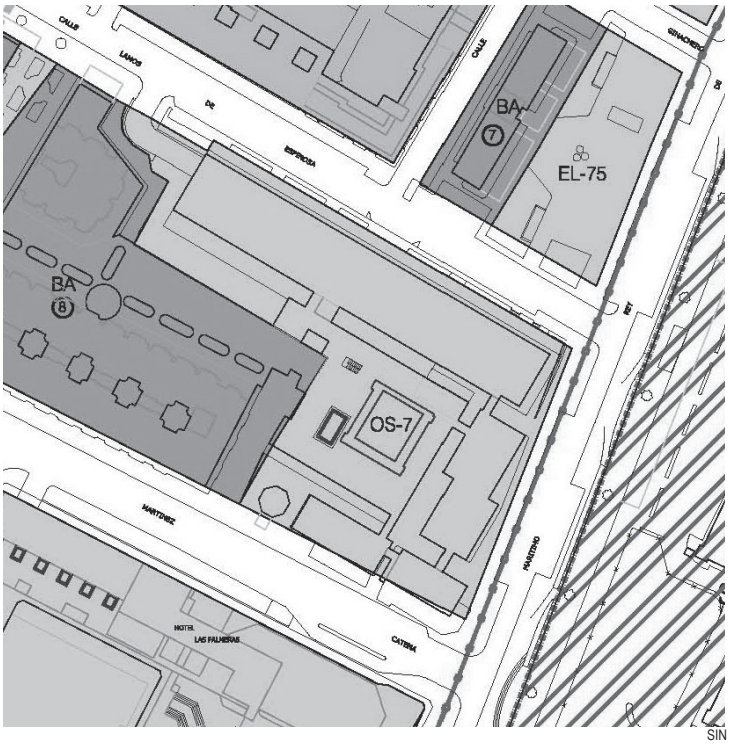
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	COMPLEJO PYR	**CÓDIGO**	**OS-7**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	8.300	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+10	**USOS**	RESIDENCIALES, COMPATIBLES Y HOTELERO
DESCRIPCIÓN		EDIFICIO EN ALTURA (11 PLANTAS) EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE ABIERTO, CON LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA, ARTICULADOS MEDIANTE PASAJES PEATONALES. DISPONE DE PISCINA EN UNA PARTE DE LA CUBIERTA DE LA BANDEJA COMERCIAL, Y APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEO.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





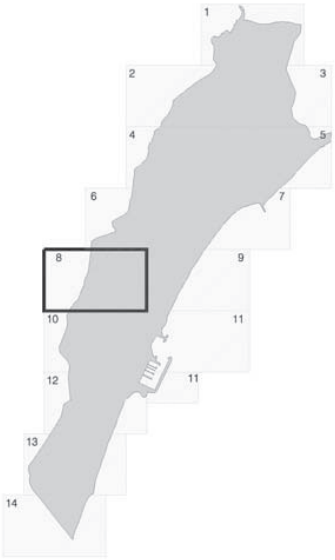
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	GALERÍAS ACAPULCO	**CÓDIGO**	**OS-8**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	4.700	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+2	**USOS**	COMERCIAL, EDUCATIVO Y DEPORTIVO
DESCRIPCIÓN		CONJUNTO EDIFICATORIO CON UN SEMISÓTANO COMERCIAL, EDIFICIO DE 3 PLANTAS, DESTINADO A USOS CULTURALES Y EDUCATIVOS, PISCINA CUBIERTA Y DOS CANCHAS DE TENIS EN LA CUBIERTA PLANA DE LOS COMERCIALES.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





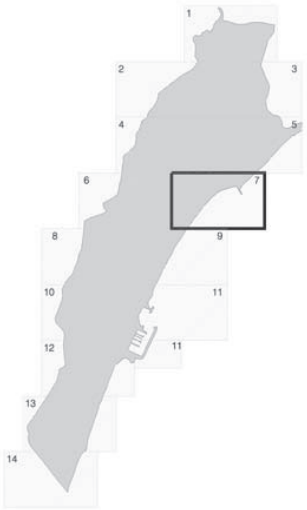
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CONJUNTO COLINA BLANCA	**CÓDIGO**	**OS-9**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	8.900	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	B+1 y B+2	**USOS**	RESIDENCIAL, COMPATIBLES Y HOTELERO.
DESCRIPCIÓN		CONJUNTO RESIDENCIAL CON EDIFICIOS EN SU MAYORÍA DE TIPOLOGÍA VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, DE BAJA ALTURA (2 Y 3 PLANTAS), ARTICULADOS MEDIANTE CALLES PEATONALES INTERIORES Y PEQUEÑAS PLAZAS. UNA DE SUS CARACTERÍSTICAS ES LA UTILIZACIÓN DE SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS TRADICIONALES.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES. SE PERMITE EL MANTENIMIENTO, MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, DEBIÉNDOSE UTILIZAR LAS MISMAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS Y ESTILO EXTERIORES DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN

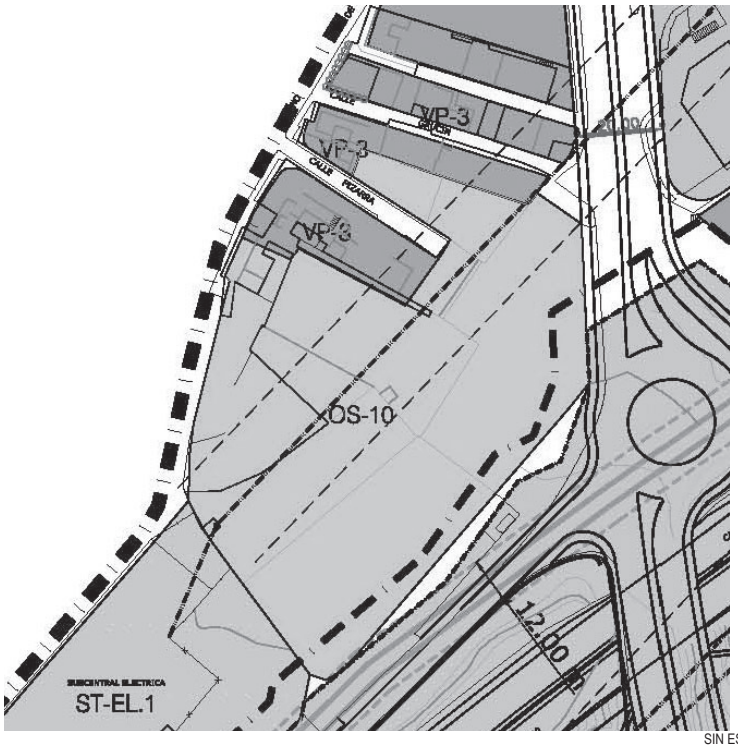




SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ORDENACIONES SINGULARES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	MUEBLES BENÍTEZ	**CÓDIGO**	**OS-10**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	7.436	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	ALTURAS	10 m.	**USOS**	COMERCIAL E INDUSTRIA-ESCAPARATE
DESCRIPCIÓN		ORDENACIÓN SINGULAR EXISTENTE, EN SOLAR CON FRENTE A 3 CALLES Y MEDIANERÍA A SUBESTACIÓN ELÉCTRICA. SE PRETENDE MANTENER EL USO COMERCIAL Y DE INDUSTRIAL-ESCAPARATE Y A LA VEZ PERMITIR LA REMODELACIÓN, MEJORA Y AMPLIACIÓN DE LOS EDIFICIOS. POR SU IMPORTANCIA COMO HITO VISUAL, CON FRENTE A LA CARRETERA DE MIJAS Y A LA VARIANTE DE LA 340, SE HA MEJORADO SU TRATAMIENTO EXTERIOR, QUE HA REPERCUTIDO DE FORMA IMPORTANTE EN EL ENTORNO.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		OCUPACIÓN MÁXIMA: 75% ALTURAS: 10,00 M. EDIFICABILIDAD: 10.113 M2T ALINEACIONES EXTERIORES: SEGÚN PLANOS DE GESTIÓN Y RED VIARIA. OTRAS CONDICIONES: TODAS LAS FACHADAS EXTERIORES SE HAN TRATADO CON MATERIALES NOBLES Y DURADEROS.		
OBSERVACIONES				
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

FICHAS TÉCNICAS DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

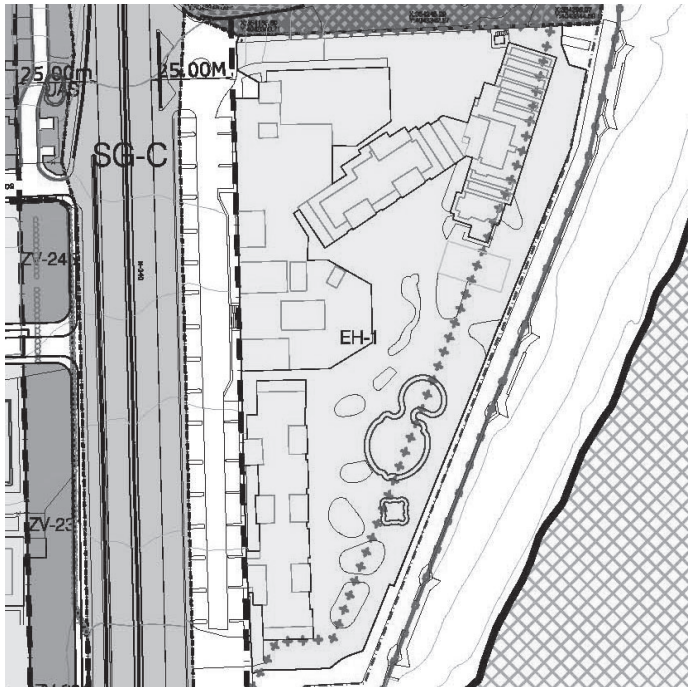
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	BEATRIZ PALACE	**CÓDIGO**	**EH-1**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	14
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	29.840	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	20.000	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+7
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL DE NUEVA CONSTRUCCIÓN, ENMARCADO ENTRE LA CN-340 Y LA LÍNEA MARÍTIMO-TERRESTRE.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 20.000 M2T ORDENANZAS DE APLICACIÓN: BA ALTURA MÁXIMA: NO SE LIMITA (VER CONDICIONES DE DESARROLLO) USOS: HOTELERO, EXCLUSIVAMENTE. CESIONES DE SUELO: 10.830 M2 DE ESPACIOS LIBRES (INCLUIDOS 8.710 M2 DEL SG-1) Y 3.900 M2 VIARIO.
CONDICIONES DE DESARROLLO	LA EDIFICACIÓN NO AFECTA EL HITO VISUAL DEL CASTILLO SOHAIL. DISPONE DE NUEVO ACCESO DESDE LA CN-340.
OBSERVACIONES	CUALQUIER OBRA A REALIZAR POSTERIORMENTE, DEBERÁ COMPROBAR LA EXISTENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y VERIFICAR LA POTENCIA DE LOS MISMOS SI LO HUBIERE, EN CUYO CASO SE APLICARÍA LO REGULADO EN LA LEY DEL PATRIMONIO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

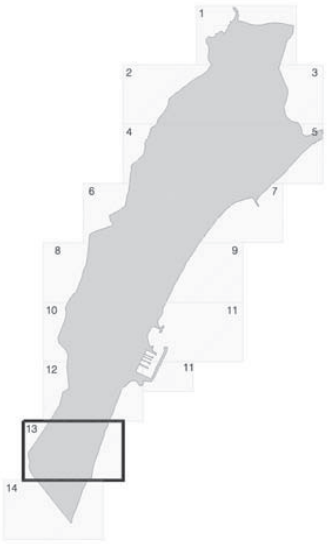
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HOTEL LAS PIRÁMIDES	**CÓDIGO**	**EH-2**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	8.050	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Mantenimiento del actual edificio, con su volumetría.	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS		**ALTURAS**	B+11
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA (12 PLANTAS), DENTRO DEL CONJUNTO "LAS PIRÁMIDES" (OS-1) POR SU FORMA Y TRATAMIENTO EXTERIOR, ES UNA REFERENCIA VISUAL EN EL ENTORNO. DISPONE DE LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y UNA PISCINA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	MANTENIMIENTO DEL ACTUAL EDIFICIO CON SUS CARACTERÍSTICAS. SE AUTORIZAN REFORMAS QUE NO SUPONGAN AUMENTO DE ALTURA, VOLUMETRÍA, NI OCUPACIÓN.
OBSERVACIONES	INCLUIDO EN LA ORDENACIÓN SINGULAR OS-1

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

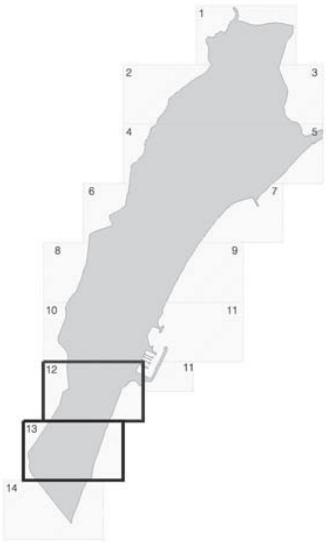
Ficha Modificada

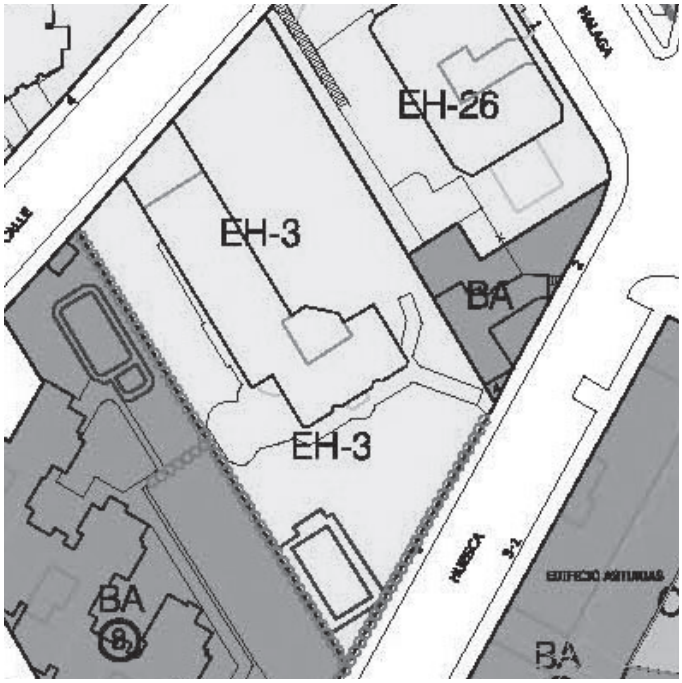
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	JAVISOL	**CÓDIGO**	**EH-3**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12 Y 13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	2.856	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	7.700	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+9 Y B+7
	USOS:	APARTAMENTOS EN REGIMEN HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UN EDIFICIO EXENTO EN FORMA DE L, CON UNA ALTURA DE 10 PLANTAS Y BAJA OCUPACIÓN. DISPONE DE JARDINES Y UNA PISCINA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 7.700 M2T ORDENANZAS DE APLICACIÓN: BA ALTURA MÁXIMA: 10 PLANTAS (B+9) PARA EL EDIFICIO EXISTENTE Y 8 PLANTAS (B+7) MÁS ÁTICO PARA FUTURAS AMPLIACIONES. OCUPACIÓN MÁXIMA: 1.800 M2
OBSERVACIONES	DEBERÁ MANTENERSE LA SEPARACIÓN A LINDEROS, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA BA.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

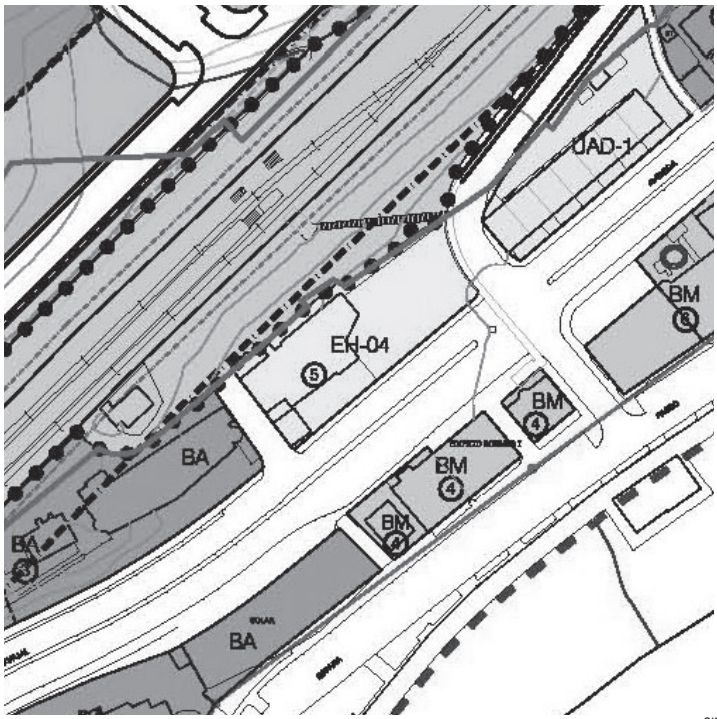
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HOTEL EASO	**CÓDIGO**	**EH-04**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.930	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)		**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	EH	**ALTURAS**	B+4
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

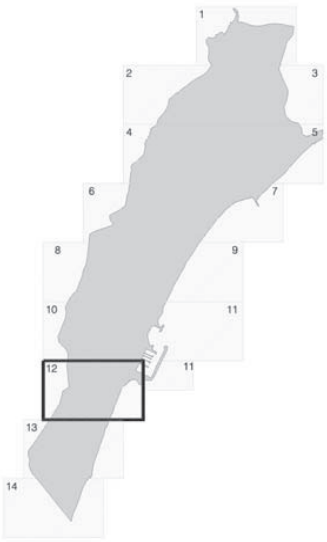
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	VERAMAR I	**CÓDIGO**	**EH-5**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	3.250	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	8.450	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	(B+9) Y (B+7+AT.)
	USOS:	APARTAMENTOS EN REGIMEN HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UN EDIFICIO EXENTO SITUADO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA, CON 10 PLANTAS Y BAJA OCUPACIÓN. DISPONE DE JARDINES Y UNA PISCINA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.450 M2T ORDENANZAS DE APLICACIÓN: BA ALTURA MÁXIMA: 10 PLANTAS (B+9) PARA EL EDIFICIO EXISTENTE Y 8 PLANTAS (B+7) MÁS ÁTICO PARA FUTURAS AMPLIACIONES. OCUPACIÓN MÁXIMA: 2.020 M2
OBSERVACIONES	DEBERÁ MANTENERSE LA SEPARACIÓN A LINDEROS SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA BA

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

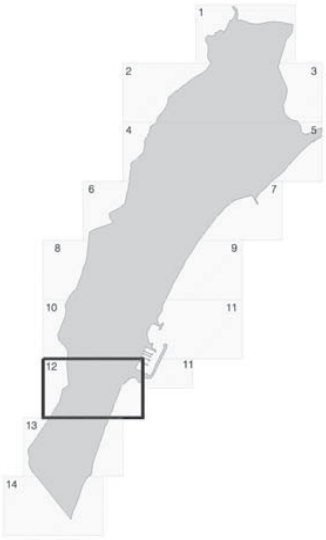
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	VERAMAR II	**CÓDIGO**	**EH-6**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	2.500	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	8.400	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+10 Y B+7+ATICO
	USOS:	APARTAMENTOS EN REGIMEN HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UN EDIFICIO EXENTO SITUADO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA, CON 10 PLANTAS Y BAJA OCUPACIÓN. DISPONE DE JARDINES Y UNA PISCINA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.400 M2T ORDENANZAS DE APLICACIÓN: BA ALTURA MÁXIMA: 11 PLANTAS (B+10) PARA EL EDIFICIO EXISTENTE Y 8 PLANTAS (B+7) MÁS ÁTICO PARA FUTURAS AMPLIACIONES. OCUPACIÓN MÁXIMA: 1.625 M2
OBSERVACIONES	DEBERÁ MANTENERSE LA SEPARACIÓN A LINDEROS SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LA ORDENANZA BA

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

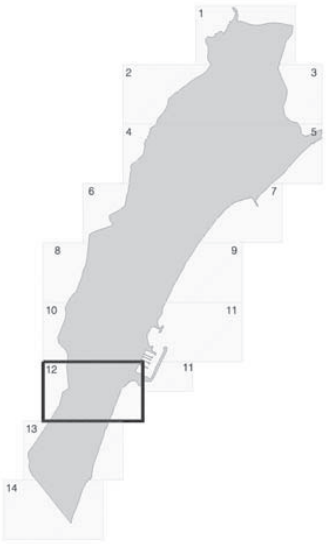
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AQUARIUS	**CÓDIGO**	**EH-7**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	1.890	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	5.100	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+4
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO DE 5 PLANTAS (B+4), PARCIALMENTE ALINEADO A LAS CALLES EXISTENTES. DISPONE DE PISCINA Y JARDÍN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 5.100 M2T ORDENANZAS DE APLICACIÓN: BA ALTURA MÁXIMA: 5 PLANTAS (B+4) OCUPACIÓN MÁXIMA: 1.229 M2 SEPARACIÓN A LINDEROS: ALINEACIÓN OFICIAL DE LAS CALLES. APARCAMIENTOS: 1 PLAZA POR CADA 8 PLAZAS HOTELERAS.
OBSERVACIONES	AFECTADO POR NUEVA ALINEACIÓN DE LA CALLE ARGENTINA (QUE PASA A TENER 11,00 M. DE ANCHURA).

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

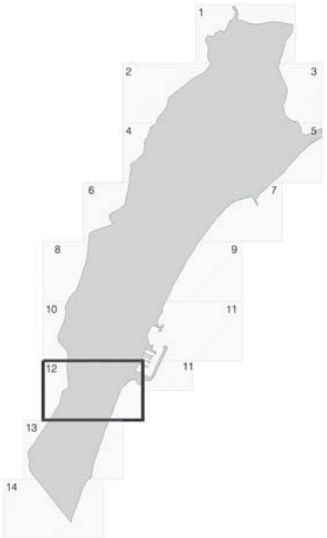
Ficha Modificada

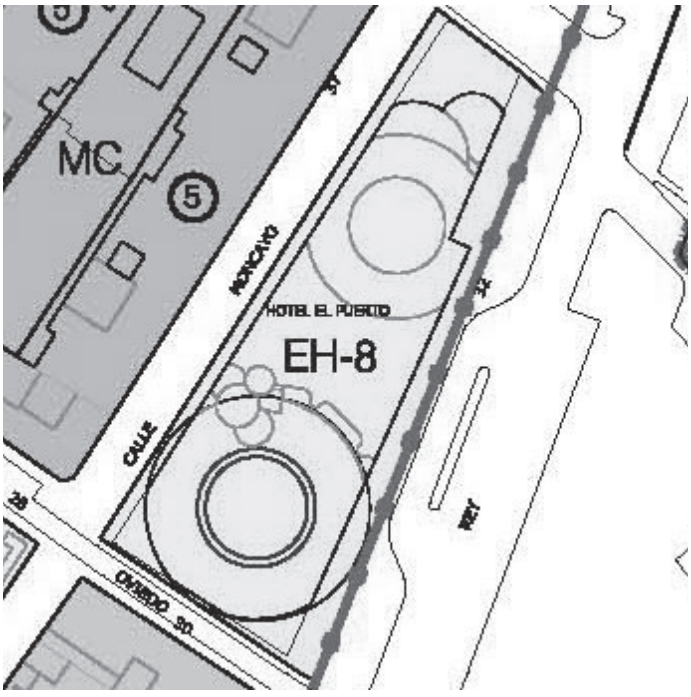
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	EL PUERTO	**CÓDIGO**	**EH-8**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.984	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Mantenimiento del edificio actual con sus características	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS		**ALTURAS**	B+11 Y B+19
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	CONSTA DE DOS EDIFICIOS EN ALTURA (12 PLANTAS Y 20 PLANTAS) UNIDOS POR UNA PLANTA BAJA, SITUADO CON FRENTE AL PASEO MARÍTIMO. OCUPA UNA MANZANA COMPLETA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	MANTENIMIENTO DEL ACTUAL EDIFICIO CON SUS CARACTERÍSTICAS. SE AUTORIZAN REFORMAS QUE NO SUPONGAN AUMENTO DE ALTURA, VOLUMETRÍA, NI OCUPACIÓN.
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

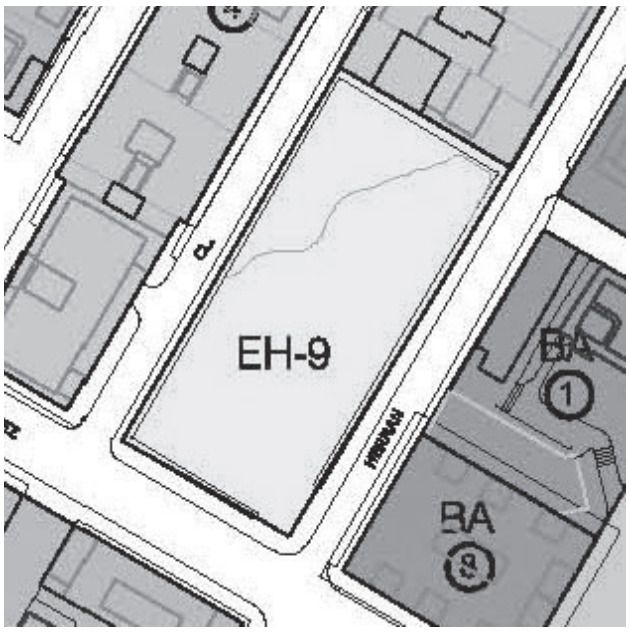
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	FLORIDA	**CÓDIGO**	**EH-9**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.384	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	8.413	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BM	**ALTURAS**	B+12
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UN EDIFICIO CON FACHADA A 3 CALLES Y MEDIANERÍA A EDIFICIOS EXISTENTES DE 4 PLANTAS. EN LA ACTUALIDAD EL HOTEL CUENTA CON UNA ALTURA DE 6 PLANTAS EN UNO DE SUS CUERPOS Y 3 EN EL RESTO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.413 M2T ALTURA MÁXIMA: 13 PLANTAS (B+12) RETRANQUEOS: SE PERMITE ALINEACIÓN A LOS VIALES.
CONDICIONES DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE EDIFICACIÓN
OBSERVACIONES	SE PERMITE EL ESCALONAMIENTO DE VOLÚMENES PARA TAPAR MEDIANERÍAS Y CONSEGUIR UNA BUENA PROPORCIÓN ALTURA EDIFICIO-ANCHURA DE CALLES, LA RELACIÓN SE FIJARÁ EN EL ESTUDIO DE DETALLE. SE CUMPLIRÁ CON LA ORDENANZA DE APARCAMIENTOS.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

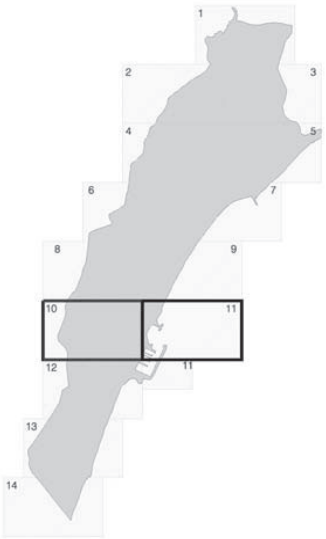
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	VILLA LAREDO	**CÓDIGO**	**EH-10**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10 Y 11
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	275	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	1.680	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BM	**ALTURAS**	B+5
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	ES UN EDIFICIO A FACHADA A 3 CALLES, Y MEDIANERÍA A UN EDIFICIO EXISTENTE Y A UN ESPACIO LIBRE PRIVADO. DISPONE DE PISCINA EN PLANTA DE ÁTICO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1.680 M2T ALTURA MÁXIMA: 6 PLANTAS (B+5)
OBSERVACIONES	TRATAMIENTO DE LA MEDIANERÍA AL ESPACIO LIBRE COMO FACHADA.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

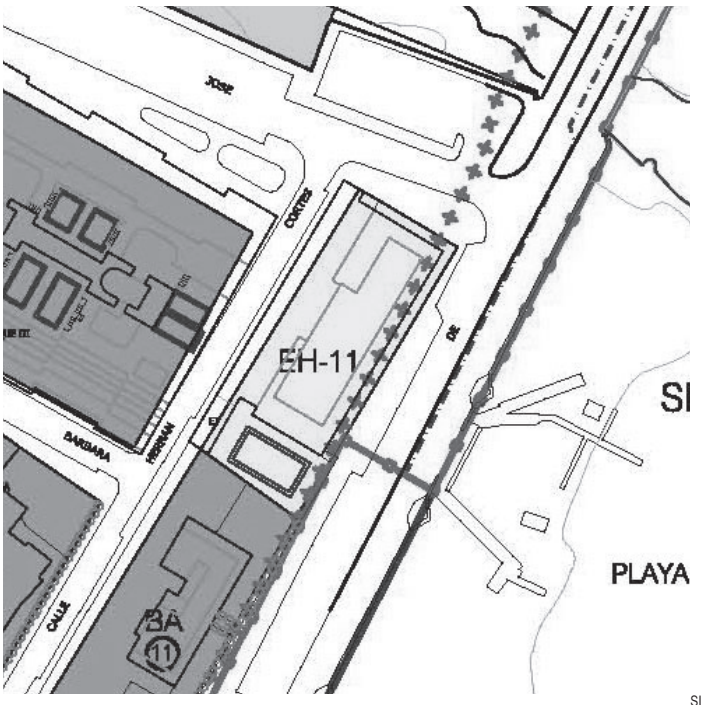
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	STELLA MARIS	**CÓDIGO**	**EH-11**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	11
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.340	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Mantenimiento del actual edificio con su volumetría.	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BM	**ALTURAS**	B+15
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA (16 PLANTAS). LA PLANTA BAJA ALINEADA A VIARIO Y LAS PLANTAS ALTAS RETRANQUEADAS DE LOS LINDEROS OFICIALES. DISPONE DE UN PEQUEÑO JARDÍN Y UNA PISCINA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	MANTENIMIENTO DEL ACTUAL EDIFICIO CON SUS CARACTERÍSTICAS. SE AUTORIZAN REFORMAS QUE NO SUPONGAN AUMENTO DE ALTURA, VOLUMETRÍA, NI OCUPACIÓN.
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

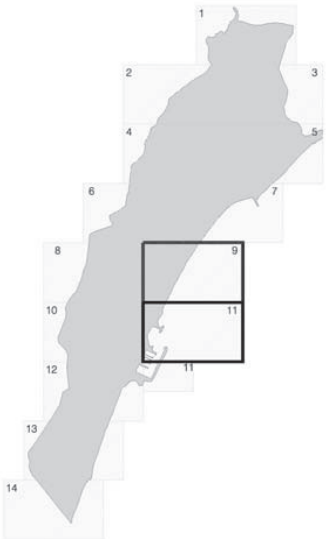
Ficha Modificada

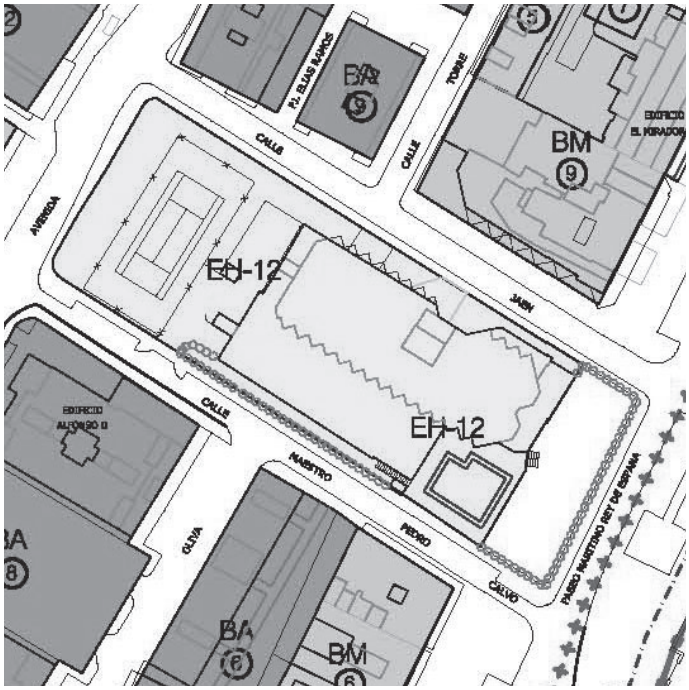
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ÁNGELA	**CÓDIGO**	**EH-12**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9 Y 11
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.173	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	13.200	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+10 Y B+7
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA (11 PLANTAS) EN TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN ABIERTA. DISPONE DE UN JARDÍN POSTERIOR Y OTRO ANTERIOR, CON PISCINA Y TENIS.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 13.200 M2T OCUPACIÓN MÁXIMA: 2.712 M2 ALTURA MÁXIMA: 11 PLANTAS PARA EL EDIFICIO EXISTENTE; 8 PLANTAS (B+7) PARA NUEVAS AMPLIACIONES. CESIONES: 700 M2 PARA VIALES (AMPLIACIÓN PASEO MARÍTIMO)
OBSERVACIONES	AFECTADO POR NUEVA ALINEACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO. LOS 700 M2 DE CESIÓN NO FORMAN PARTE DEL EQUIPAMIENTO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

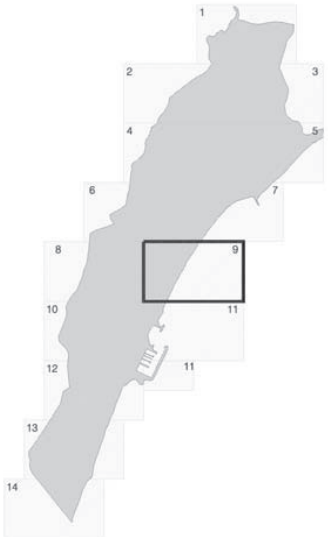
Ficha Modificada

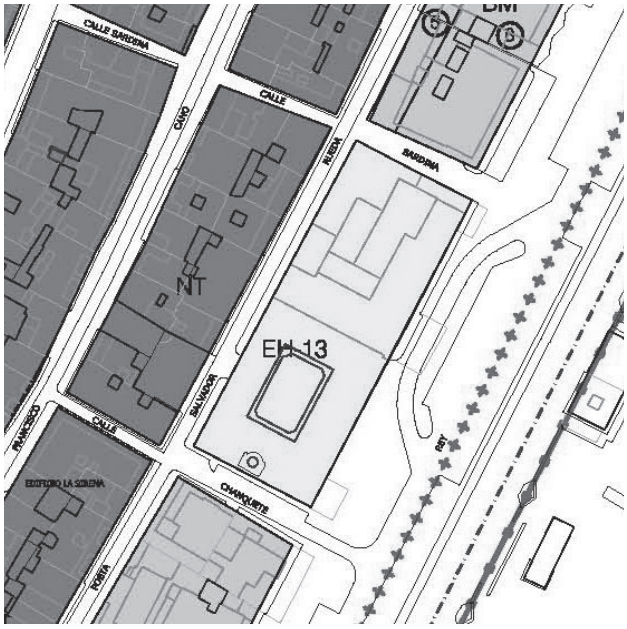
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	YARAMAR	**CÓDIGO**	**EH-13**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	2.345	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	14.595	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	EH	**ALTURAS**	B+15
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL DE NUEVA CREACIÓN, EDIFICIO SINGULAR, QUE OCUPARÁ UNA MANZANA COMPLETA. SE PROYECTARÁ DE FORMA QUE EL VOLUMEN NO SUPONGA UNA PANTALLA VISUAL PARA LAS EDIFICACIONES SITUADAS DETRÁS, CON UNA TORRE DE POCA OCUPACIÓN Y MAYOR ALTURA, RETRANQUEADA DE LAS ALINEACIONES OFICIALES. SE PERMITE EN CAMBIO LA OCUPACIÓN AL 100% DE LA PLANTA BAJA Y DE LA PLANTA PRIMERA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 14.595 M2T ALTURAS MÁXIMAS:16 PLANTAS (B+15) OCUPACIÓN: 100% EN PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA, Y 30% EN PLANTA ALTAS
CONDICIONES DE DESARROLLO	SE REDACTARA ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLÚMENES
OBSERVACIONES	SE RESPETARÁ ÍNTEGRAMENTE LAS CONDICIONES DEL CONVENIO APROBADO POR UNANIMIDAD DEL PLENO CORPORATIVO DE FECHA 23 DE ENERO DE 1.996

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

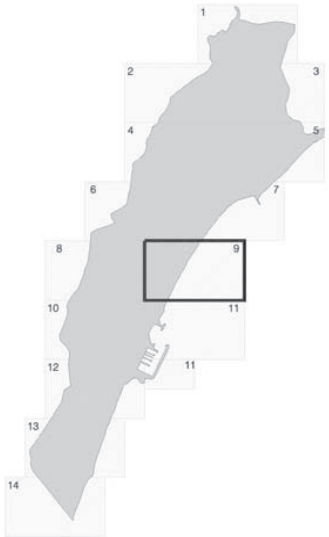
Ficha Modificada

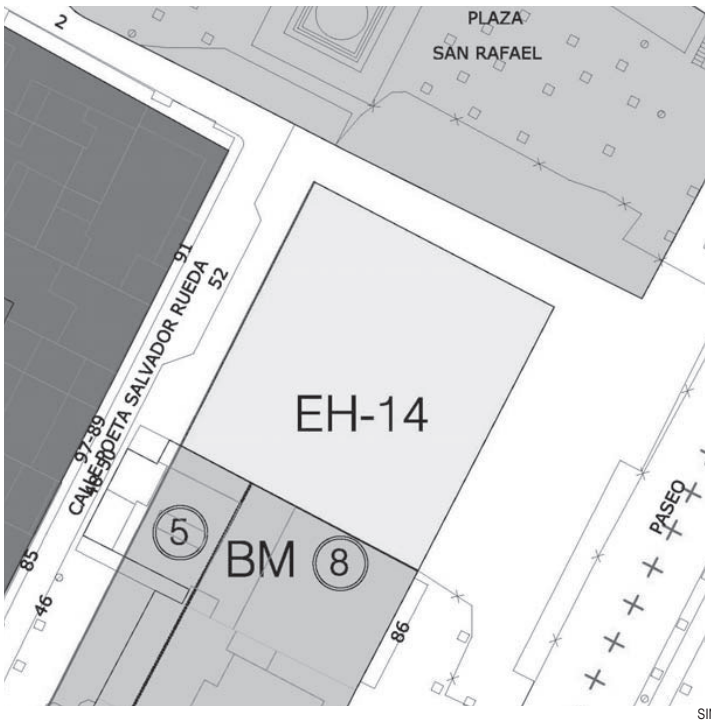
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PLAZA DE SAN RAFAEL	**CÓDIGO**	**EH-14**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	990	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	5.000	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BM	**ALTURAS**	B+7
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL DE NUEVA CREACIÓN, CON FACHADA A DOS CALLES Y A LA PLAZA DE CASTILLA, SOBRE PARCELA DE PROPIEDAD MUNICIPAL. EXISTE UNA MEDIANERÍA IMPORTANTE DE UNOS EDIFICIOS EN ALTURA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 5.000 M2T ALTURAS MÁXIMAS:8 PLANTAS (B+7) MÁS ÁTICO SE PERMITE EL 100% DE OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA Y PLANTA PRIMERA. LA OCUPACIÓN DE LAS PLANTAS ALTAS NO SUPERARÁN EL 50% DEL SOLAR. DEBERÁ TAPAR MEDIANERÍA EXISTENTE, NO CREANDO NUEVAS MEDIANERÍAS.
OBSERVACIONES	AFECTADO POR NUEVA ALINEACIÓN DE LA CALLE POETA SALVADOR RUEDA.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

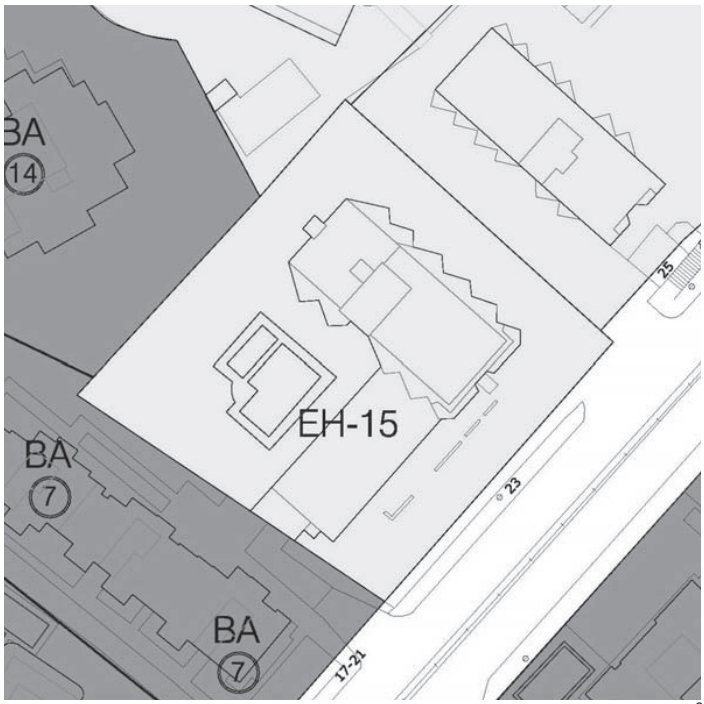
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	MAR PLAYA	**CÓDIGO**	**EH-15**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	3.034	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	8.200	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+9 Y B+11
	USOS:	APARTAMENTOS EN REGIMEN HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA, TIPOLOGÍA DE BLOQUE ABIERTO, CON 10 Y 12 PLANTAS DE ALTURA, CON JARDINES Y PISCINA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.200 M2T OCUPACIÓN MÁXIMA:1.972 M2 ALTURA MÁXIMA: 12 PLANTAS (B+11) EN EDIFICIO EXISTENTE, 8 PLANTAS (B+7) + ÁTICO EN NUEVAS AMPLIACIONES.
OBSERVACIONES	LÍNEA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA DEFINIDA EN PLANOS DE CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. CUENTA CON UNA PARCELA DE APARCAMIENTOS EN LA CALLE DEL TORO, EN CONJUNTO CON EH-16 Y EH-17.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CENDRILLON	**CÓDIGO**	**EH-16**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	3.108	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	8.400	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+7
	USOS:	APARTAMENTOS EN REGIMEN HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA, TIPOLOGÍA DE BLOQUE ABIERTO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.400 M2T OCUPACIÓN MÁXIMA:2.020 M2 ALTURA MÁXIMA: 8 PLANTAS (B+7) + ÁTICO.
OBSERVACIONES	LÍNEA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA DEFINIDA EN PLANOS DE CALIFICACIÓN Y GESTIÓN.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

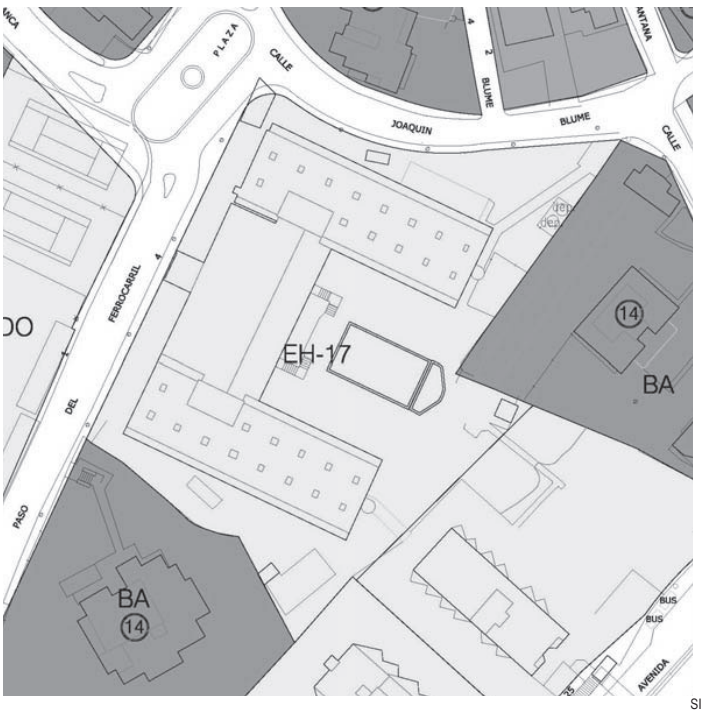
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	FUENGIROLA PARK	**CÓDIGO**	**EH-17**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	11.700 (*)	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	20.250	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+7
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL CONSOLIDADO COMPUESTO POR DOS TORRES SIMÉTRICAS DE 8 PLANTAS UNIDOS POR UNA BANDEJA DE 2 PLANTAS. DISPONE DE PISCINA Y JARDINES.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 20.250 M2T OCUPACIÓN MÁXIMA:4.875 M2 ALTURA MÁXIMA: 8 PLANTAS (B+7) + ÁTICO. AFECTADO POR NUEVAS ALINEACIONES EN LA CALLE JOAQUÍN BLUME.
OBSERVACIONES	(*)A ESTA SUPERFICIE HAY QUE AÑADIR 4.542 M2, QUE ES LA QUE OCUPA LOS APARCAMIENTOS QUE COMPARTEN CON LA EH-15 Y EH-16.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

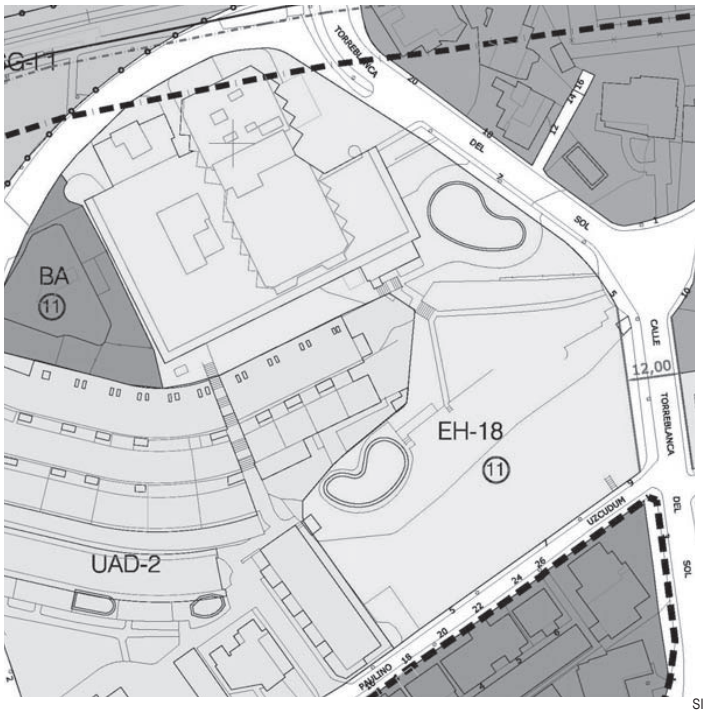
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HOTEL TORREBLANCA	**CÓDIGO**	**EH-18**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	8.620	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	23.262	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+10 Y B+7
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL EXISTENTE EN TIPOLOGÍA DE BLOQUE ABIERTO CON 11 PLANTAS. SE PRETENDE AMPLIAR LAS INSTALACIONES INCORPORANDO VARIAS PARCELAS COLINDANTES.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 23.262 M2T OCUPACIÓN MÁXIMA:15.120 M2 ALTURA MÁXIMA: 11 PLANTAS EN EDIFICIO EXISTENTE; 8 PLANTAS (B+7) + ÁTICO EN AMPLIACIONES
OBSERVACIONES	AFECTADO POR NUEVAS ALINEACIONES EN LA CALLE TORREBLANCA DEL SOL.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

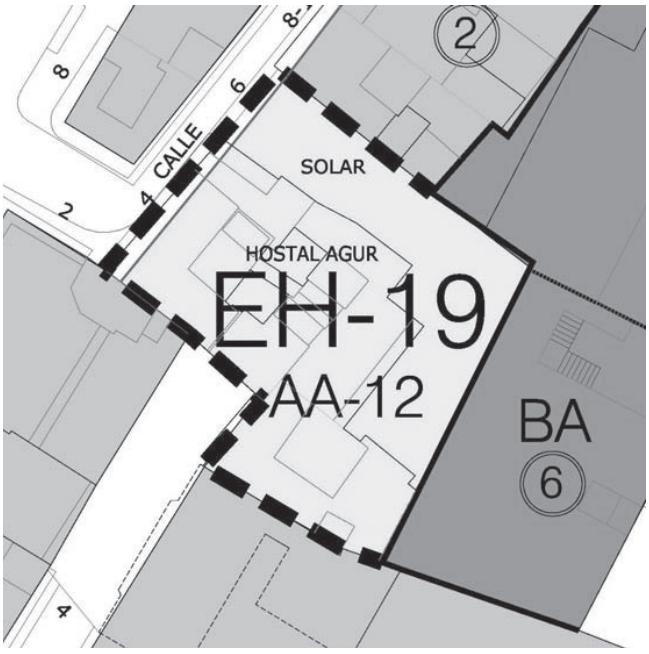
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HOSTAL AGUR	**CÓDIGO**	**EH-19**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	948	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	4.207	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	COMPENSACIÓN
	ORDENANZAS	BM	**ALTURAS**	B+4
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL POPULAR, RECIENTEMENTE REMODELADO, DENTRO DE LA TRAMA DEL CASCO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 4.207 M2T OCUPACIÓN MÁXIMA:100% EN PLANTA BAJA Y 80% EN PLANTAS SUPERIORES ALTURA MÁXIMA: 5 PLANTAS (B+4)
OBSERVACIONES	DEBERÁ OCULTAR MEDIANERÍAS EXISTENTES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

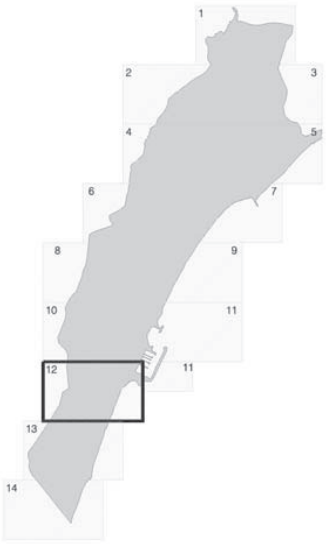
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HOSTAL ITALIA	**CÓDIGO**	**EH-20**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	371	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Resultante de aplicación Ordenanza NT	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	NT	**ALTURAS**	B+2
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	HOTEL POPULAR, RECIENTEMENTE REMODELADO, DENTRO DE LA TRAMA DEL CASCO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: LA RESULTANTE DE APLICAR LA ORDENANZA NT ALTURA MÁXIMA: 3 PLANTAS (B+2)+ ÁTICO
OBSERVACIONES	DEBERÁ OCULTAR MEDIANERÍAS EXISTENTES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

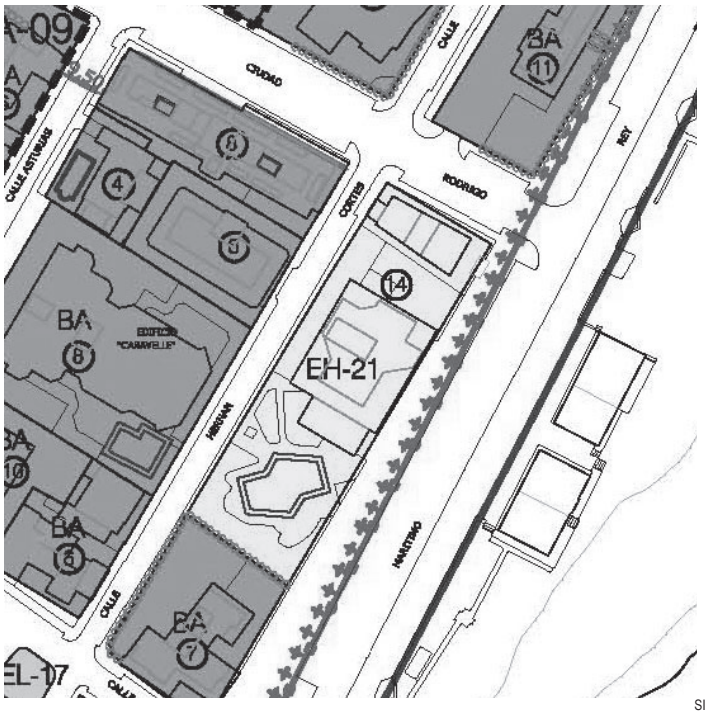
IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	OLIVIA PAGODA	**CÓDIGO**	**EH-21**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	11
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.994,24	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	RENOVACIÓN URBANA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	10.940,72	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	CONVENIO
	ORDENANZAS	EH	**ALTURAS**	B+E+12
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	RETRANQUEO DE H/3 A LINDERO PRIVADO

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UNA ORDENACIÓN PARA EXPLOTACIÓN HOTELERA SOBRE UN SOLAR EN EL QUE EN LA ACTUALIDAD EXISTEN VARIAS EDIFICACIONES DE ALTURAS IMPORTANTES, Y SE PRETENDE LA CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO HOTEL DE CUATRO ESTRELLAS, MEDIANTE CONDICIONES ESPECIALES EN CONVENIO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE QUE CUMPLA LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN Y CONVENIO SUSCRITO CON EL AYUNTAMIENTO. OCUPACIÓN PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA: 100%, SALVO RETRANQUEO A LINDERO PRIVADO H/3 OCUPACIÓN PLANTAS ALTAS: 50%. EVITAR EFECTO PANTALLA.
OBSERVACIONES	LA ALTURA MÁXIMA QUE PODRÁ TENER EN CONJUNTO LAS PLANTAS BAJA Y ENTRESUELO O ENTREPLANTA, SERÁ COMO MÁXIMO DE 7 METROS (B+E ≤ 7 METROS)

PLANO DE SITUACIÓN



Clave: C26



SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

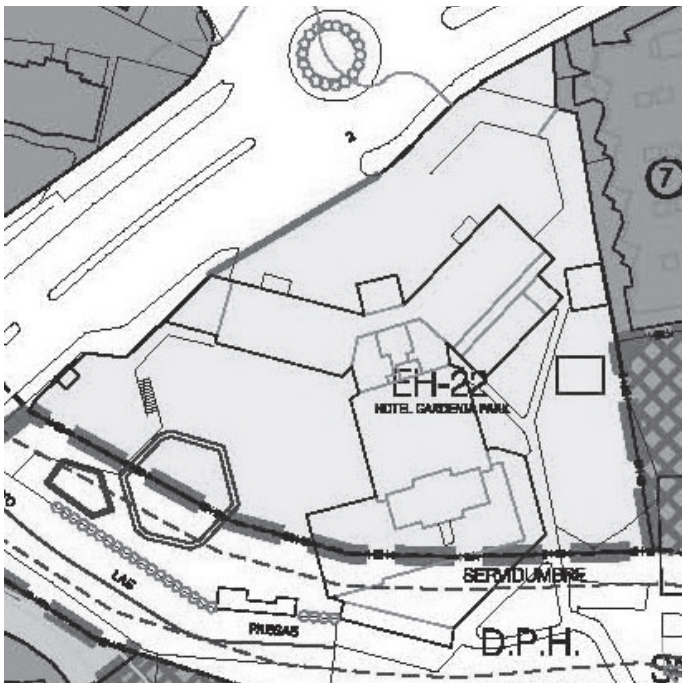
FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	GARDENIA PARK	**CÓDIGO**	**EH-22**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	5.500 (*)	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	14.850	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	BA	**ALTURAS**	B+13 Y B+7
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA, EN TIPOLOGÍA BA, DE 14 PLANTAS. DISPONE DE JARDINES Y PISCINA, E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL USO HOTELERO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 14.850 M2 OCUPACIÓN MÁXIMA: 3.575 M2 ALTURA MÁXIMA: 14 PLANTAS + ÁTICO (EDIFICIO ACTUAL) Y 8 PLANTAS (B+7) PARA NUEVA APLICACIONES.
OBSERVACIONES	(*) LA SUPERFICIE DE SUELO CALCULADA ES LA NETA, QUE RESULTA DESPUÉS DE LAS CESIONES A EFECTUAR POR EL SG-ZV.13 (PARQUE DE CARVAJAL).

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ANTIGUO AYUNTAMIENTO	**CÓDIGO**	**EH-23**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.091	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	2.500	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	EH	**ALTURAS**	B+3
	USOS:	HOTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

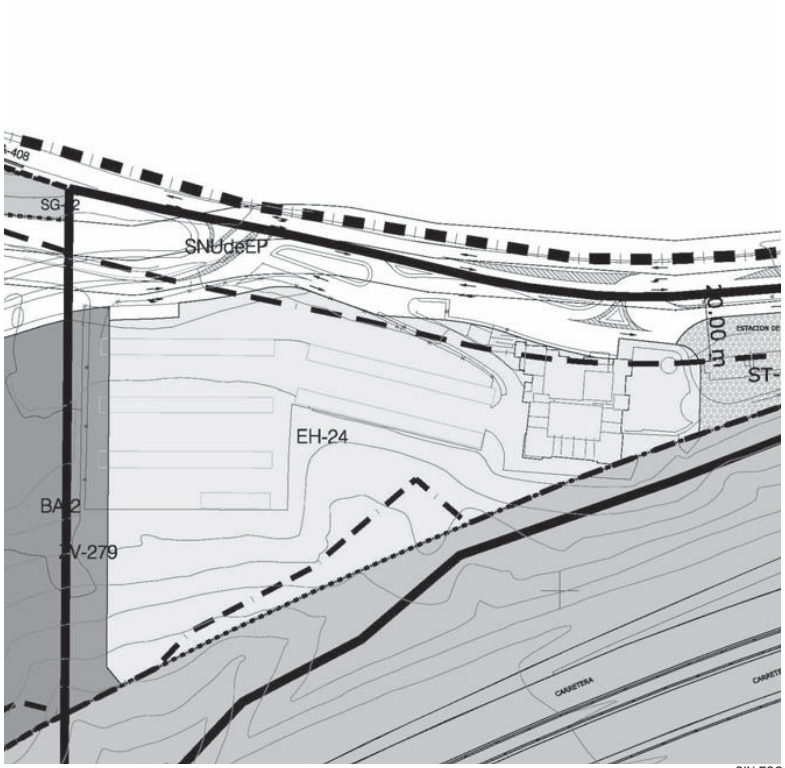
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	EL HIGUERON	**CÓDIGO**	**EH-24**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	1
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	15.799,76	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA PARCIALMENTE
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	6.058,00	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	EH	**ALTURAS**	B+2
	USOS:	HOTELERO Y HOSTELERO	**OTRAS CONDICIONES:**	
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER FICHA DE CARACTERÍSTICAS DEL API-03		
OBSERVACIONES		DEL TECHO TOTAL EDIFICABLE, SE HAN CONSUMIDO EN LA EDIFICACIÓN EXISTENTE DESTINADA A RESTAURANTE, 1.225,86 M^2T.		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	HOTEL DAVOLKRA (DIANA DEL MAR)	**CÓDIGO**	**EH-25**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	476,84	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	2.765,67 m^2	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	EH Condiciones particulares NT	**ALTURAS**	7 PLANTAS PB+6 (EDIFICIO ACTUAL)
	USOS:	HOTELERO EXCLUSIVAMENTE	**OTRAS CONDICIONES:**	

DESCRIPCIÓN	EDIFICIO EN ALTURA EN TIPOLOGÍA NT, DE 7 PLANTAS (PB+6) RETRANQUEADA LA EDIFICACIÓN, RESPECTO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL DEL PGOU, A EXCEPCIÓN DE LA PLANTA BAJA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD ACTUAL: 1.677,11 M2 EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 2.765,67 M2 OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA: 100% OCUPACIÓN MÁXIMA PLANTAS SUPERIORES: 80%
OBSERVACIONES	LA EDIFICACIÓN ACTUAL PODRÁ SER INCREMENTADA HASTA LA ALINEACIÓN OFICIAL MARCADA EN EL PGOU. SE DISPONDRÁ EN LA CUBIERTA DEL EDIFICIO SISTEMAS DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS Y SOSTENIBLES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

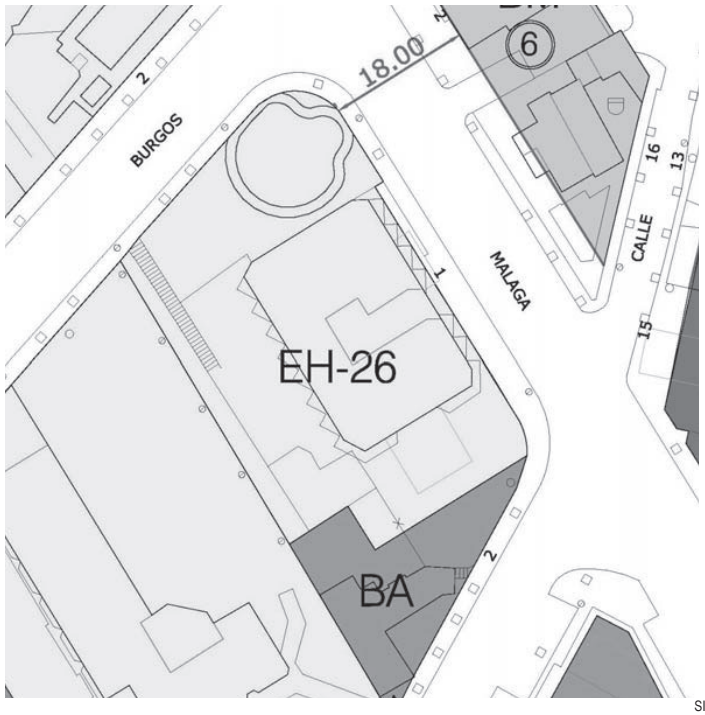
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE ESTABLECIMIENTO HOTELERO

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	FUENGIROLA SUN	CÓDIGO	EH-26
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	8
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	SUPERFICIE (m^2.S.)	1.650	SITUACIÓN URBANÍSTICA	DESARROLLADA
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2T)	---	SISTEMA DE ACTUACIÓN	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	EH	ALTURAS	
	USOS:	HOTELERO	OTRAS CONDICIONES:	
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

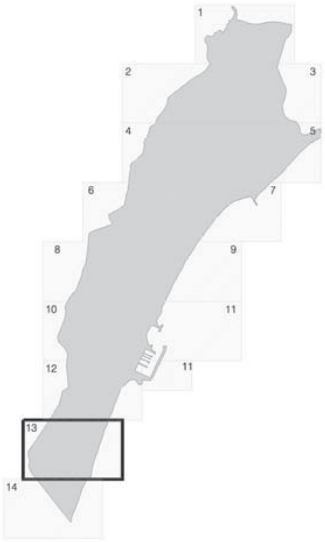
Ficha Modificada

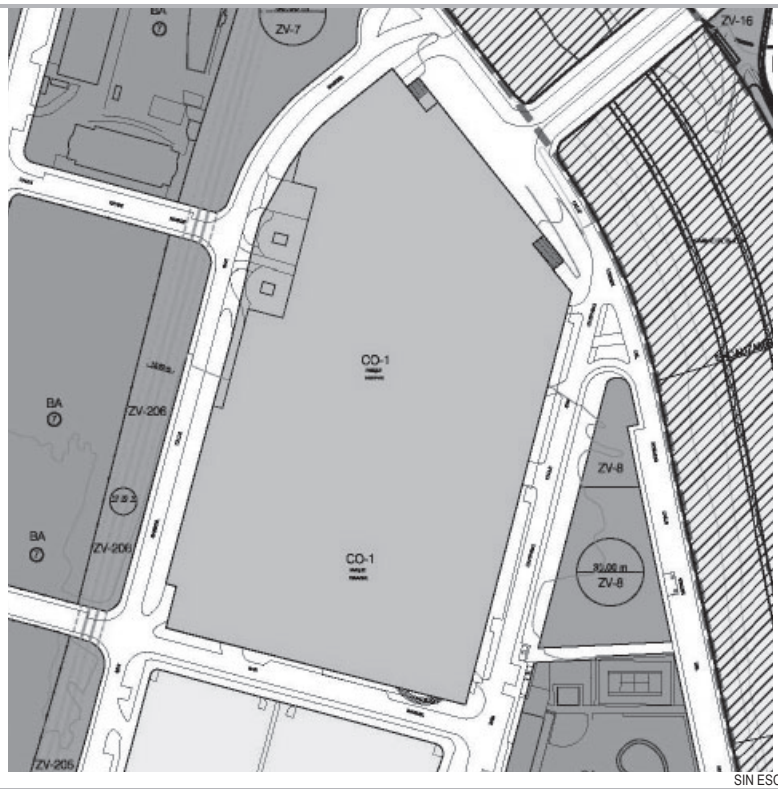
FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	MIRAMAR	**CÓDIGO**	**CO-01**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	33.506	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Ordenación Singular con 50.444,00 m^2t máximo	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	Ordenación Singular Comercial	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	B+3
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UN EDIFICIO COMPACTO, SITUADO EN LA ZONA COMERCIAL DEL P.P.O. REALIZADAS EN SU DÍA EN LA URBANIZACIÓN MIRAMAR, AL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	VER CUADRO ANTERIOR.
CONDICIONES DE DESARROLLO	SE CREA UNA ZONA AFECTA DE OCIO JUVENIL, DE 1.867 M^2T DESTINADA OBLIGATORIAMENTE A ESTE USO. CARGAS EXTERNAS: ESTE SECTOR CORRERÁ CON LOS GASTOS DE LA FINANCIACIÓN DEL APARTADO C.7 DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
OBSERVACIONES	EXISTE ESTUDIO DE DETALLE

PLANO DE SITUACIÓN





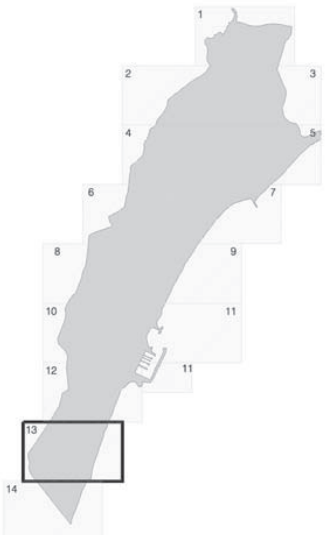
SIN ESCALA

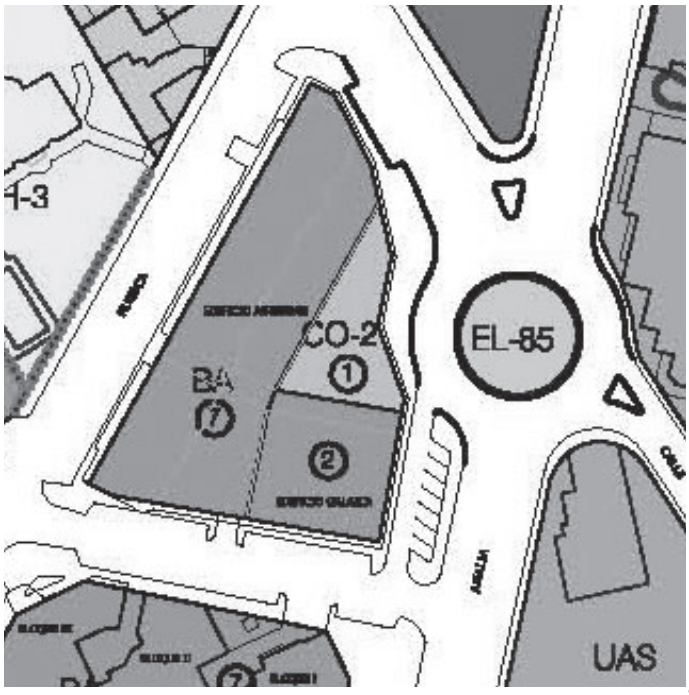
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PLAZA DEL TORSO	**CÓDIGO**	**CO-02**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	355	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PLAZA ALFONSO XIII	**CÓDIGO**	**CO-03**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	540	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	B+2
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

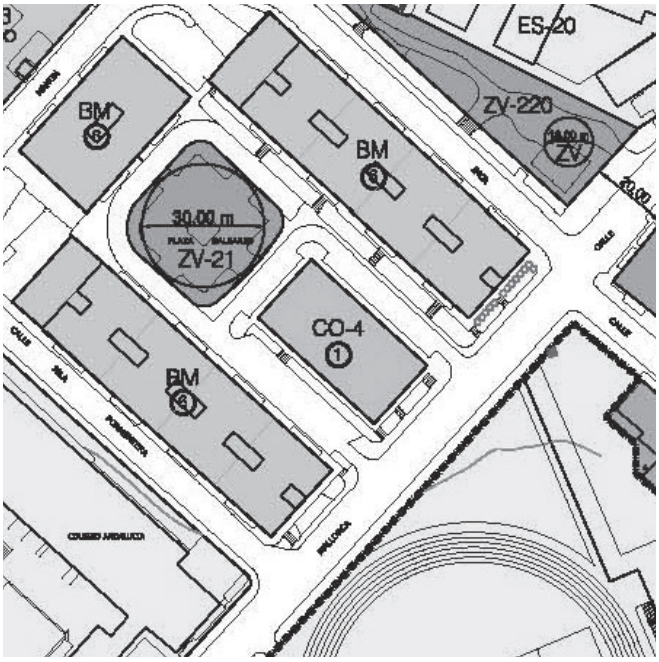
FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE MALLORCA	**CÓDIGO**	**CO-04**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	749	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ...

DESCRIPCIÓN	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	VER CUADRO ANTERIOR
CONDICIONES DE DESARROLLO	
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE ISLA GOMERA	**CÓDIGO**	**CO-05**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	767	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA+SEMISOTANO
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

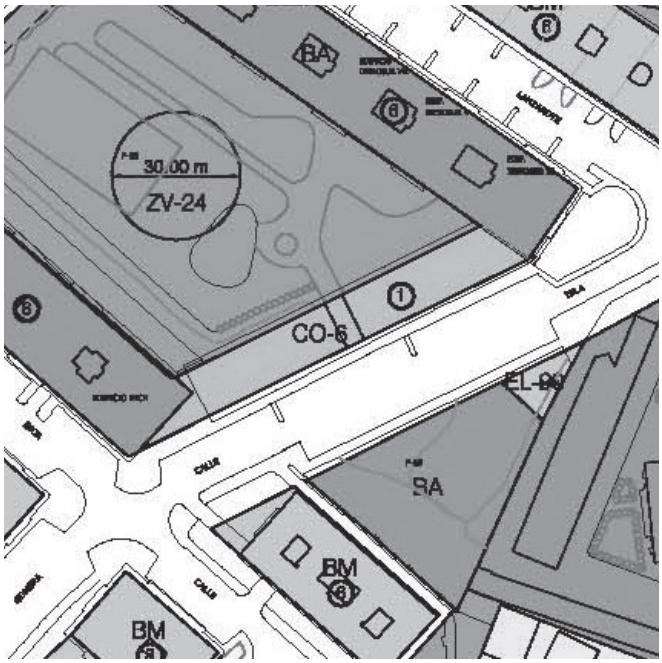
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE ISLA GOMERA/INCA	**CÓDIGO**	**CO-06**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.009	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA+SEMISOTANO
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALERITA	**CÓDIGO**	**CO-07**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	4.456	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	40%
			ALTURAS	2 PLANTAS
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR.		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

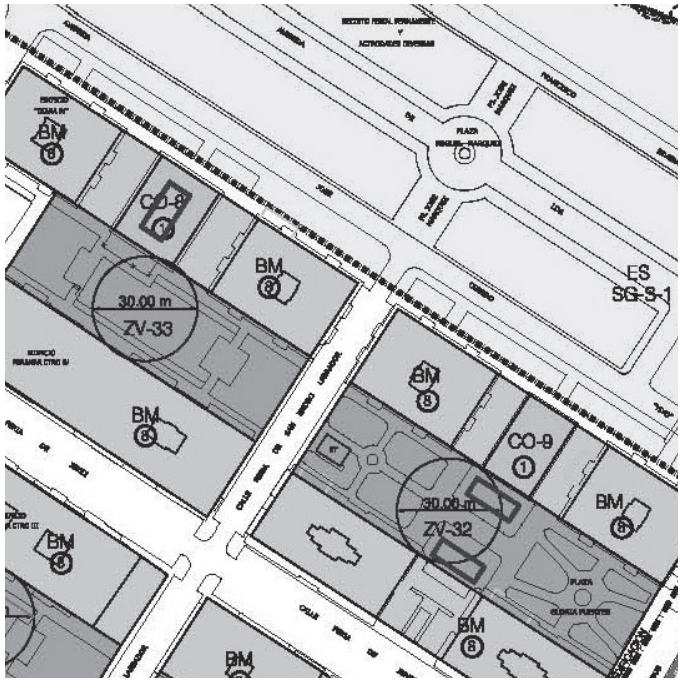
FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	FERIAL 1	**CÓDIGO**	**CO-08**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	496	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……

DESCRIPCIÓN	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	VER CUADRO ANTERIOR
CONDICIONES DE DESARROLLO	
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

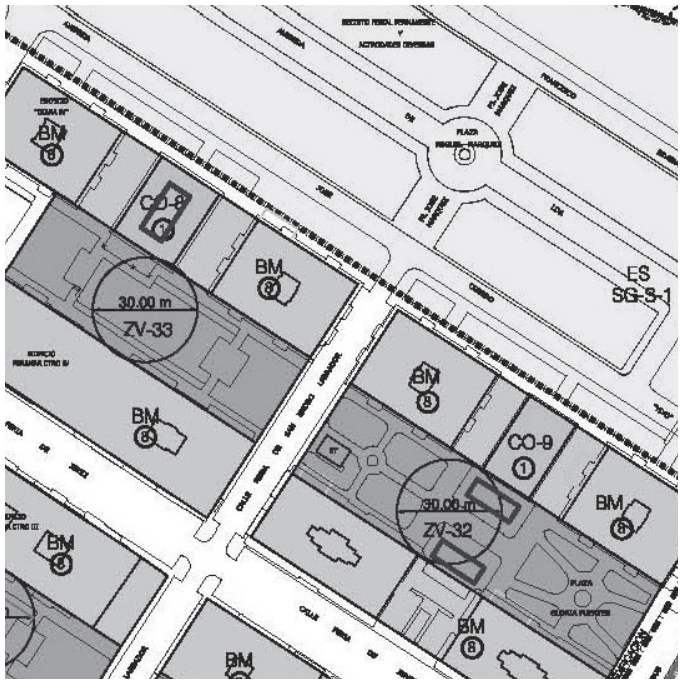
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	FERIAL 2	**CÓDIGO**	**CO-09**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	391	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





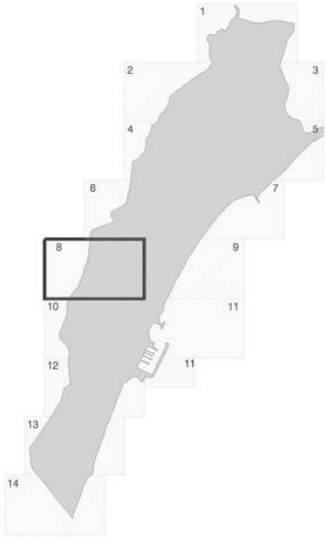
SIN ESCALA

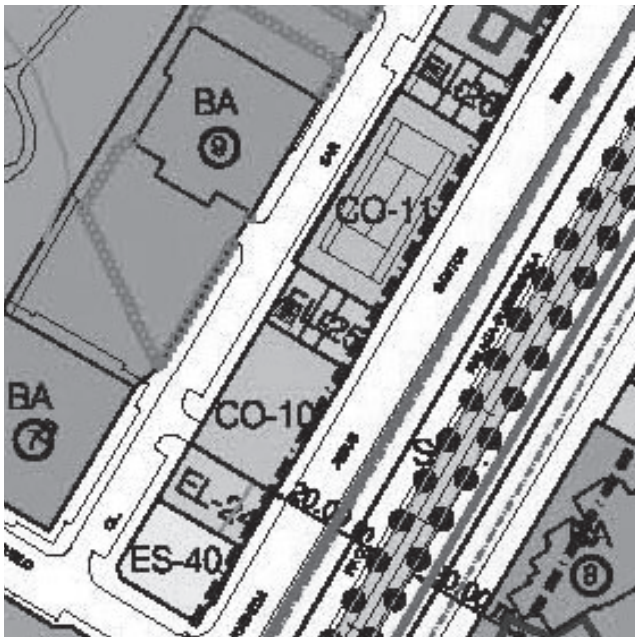
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AVDA. JESÚS SANTOS REIN I	**CÓDIGO**	**CO-10**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	355	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA AVDA. JESUS CAUTIVO 2 PLANTAS A C/SAN PEDRO
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR.		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

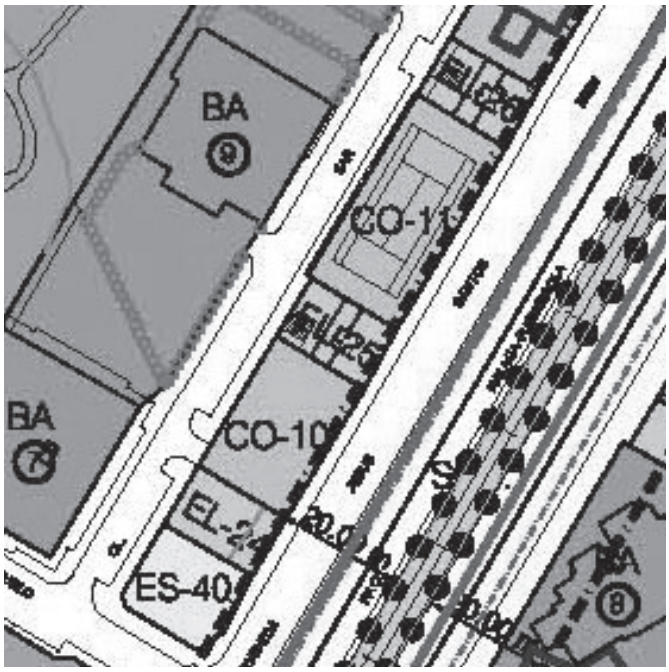
FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AVDA. JESUS SANTOS REIN II	**CÓDIGO**	**CO-11**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	508	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA AVDA. JESUS CAUTIVO 2 PLANTAS A C/SAN PEDRO
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ...

DESCRIPCIÓN	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	VER CUADRO ANTERIOR
CONDICIONES DE DESARROLLO	
OBSERVACIONES	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

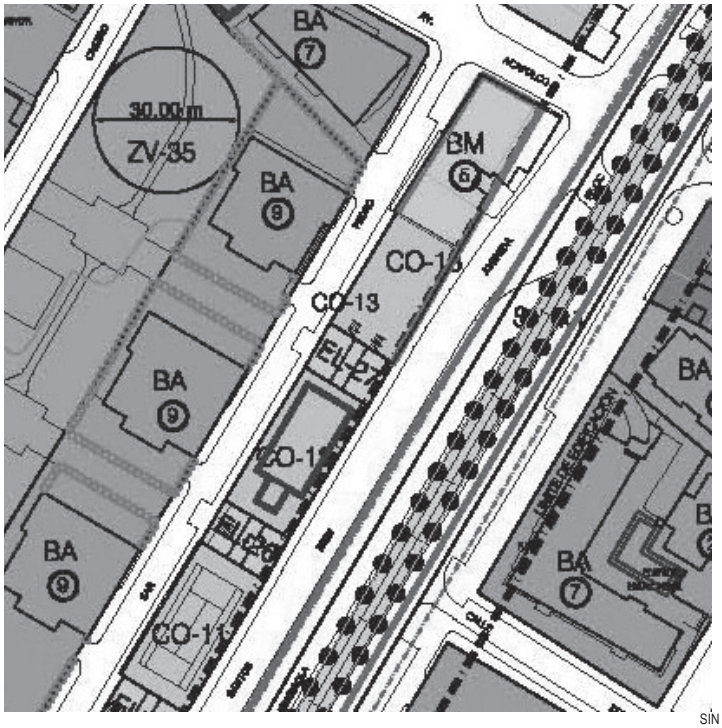
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AVDA. JESUS SANTOS REIN III	**CÓDIGO**	**CO-12**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	500	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA AVDA. JESUS CAUTIVO 2 PLANTAS A C/SAN PEDRO
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





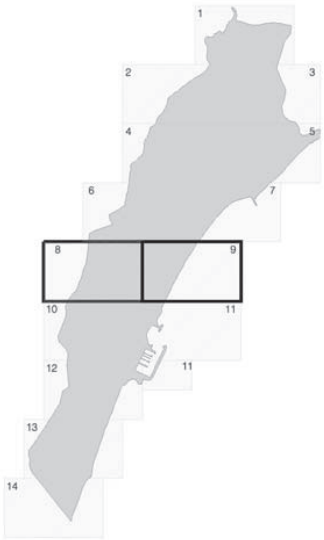
SIN ESCALA

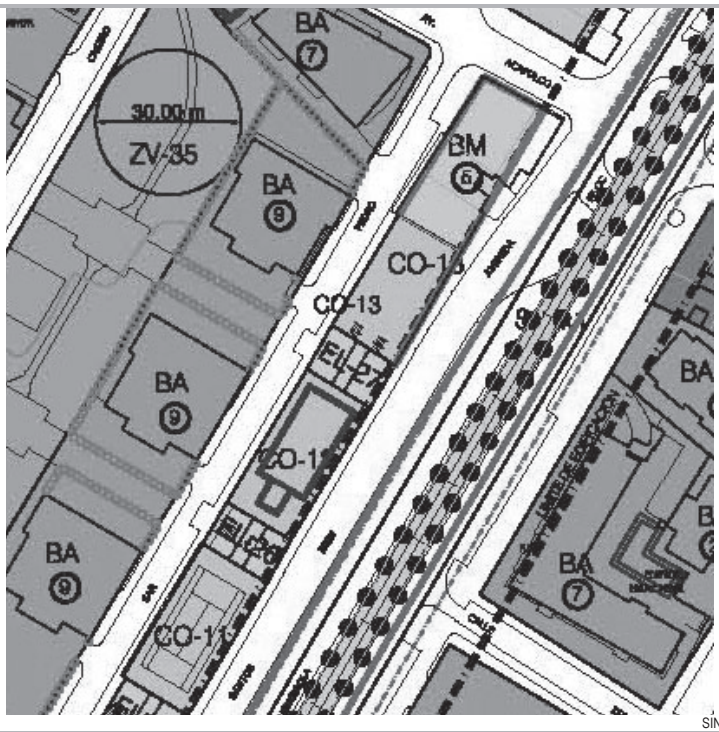
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AVDA. JESUS SANTOS REIN IV	**CÓDIGO**	**CO-13**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8 Y 9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	418	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA AVDA. JESUS CAUTIVO 2 PLANTAS A C/SAN PEDRO
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





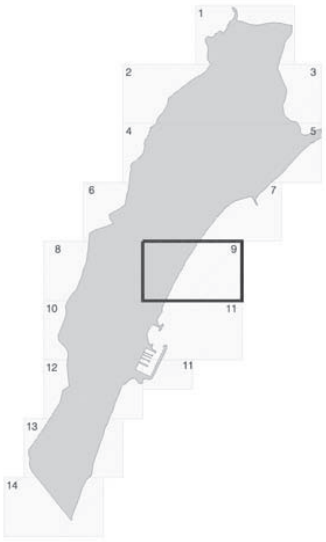
SIN ESCALA

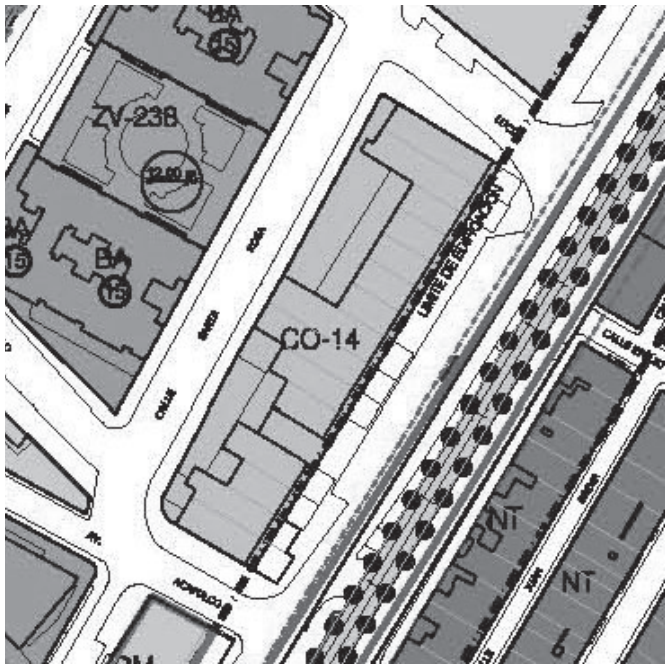
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ACAPULCO	**CÓDIGO**	**CO-14**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	2.378	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100% PLANTA BAJA 60% PLANTA ALTA
			ALTURAS	2 PLANTAS
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





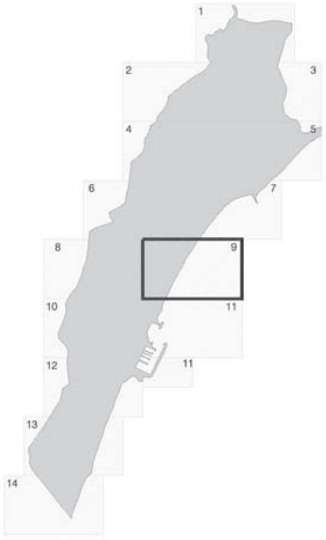
SIN ESCALA

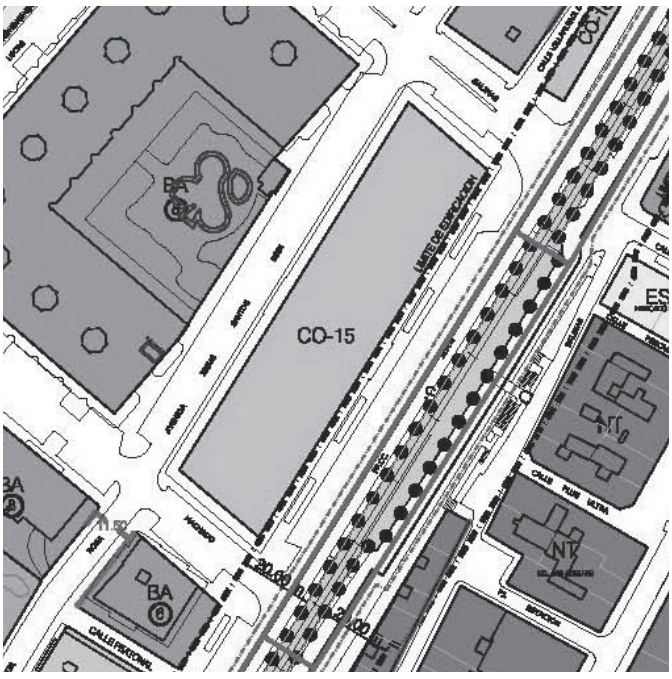
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	DETELINA	**CÓDIGO**	**CO-15**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	3.311	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	B+1
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

(Continúa en el fascículo 5 de 5)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 60

Título: Ley de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 61

Título: Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 8,37 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 62

Título: Constitución Española y Estatuto de Autonomía para Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 9,80 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 63

Título: Ley de la Administración de la Junta de Andalucía

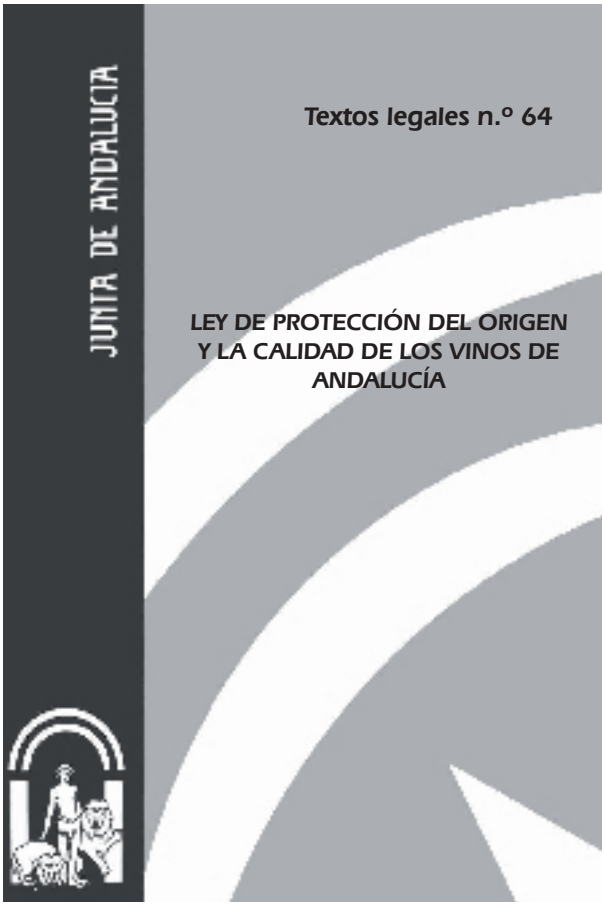


Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 4,60 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 64

Título: Ley de Protección del Origen y la Calidad de los Vinos de Andalucía

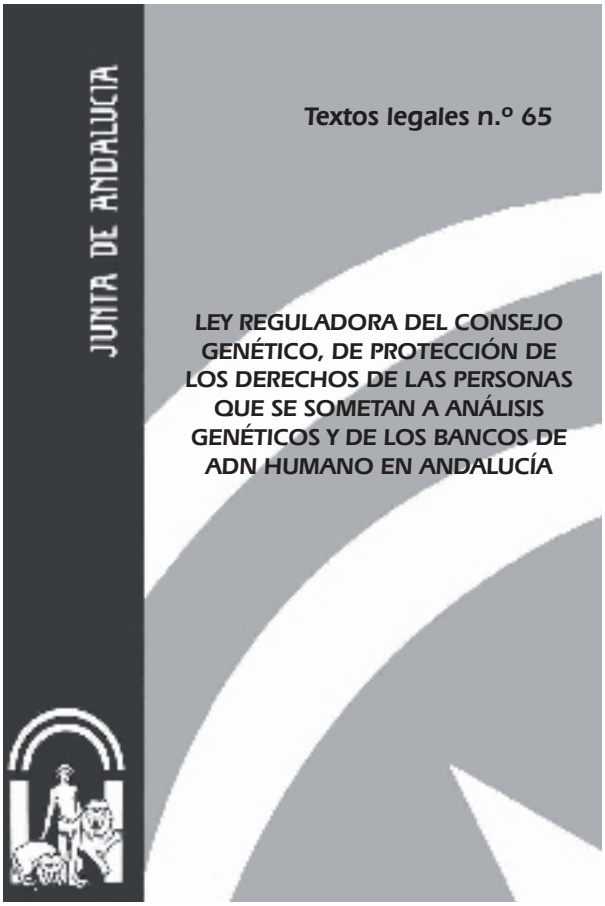


Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 3,59 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 65

Título: Ley Reguladora del Consejo Genético, de Protección de los Derechos de las Personas que se sometan a Análisis Genéticos y de los Bancos de ADN Humano en Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2008
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,16 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 4 de 5)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 25 de marzo de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 22 de febrero de 2011, de cumplimiento de resolución, y la Resolución de 15 de marzo de 2011 por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuengirola (Málaga). *(Continuación.)* 466

Número formado por cinco fascículos

Martes, 19 de abril de 2011 **Año XXXIII** **Número 77 (5 de 5)**

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

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

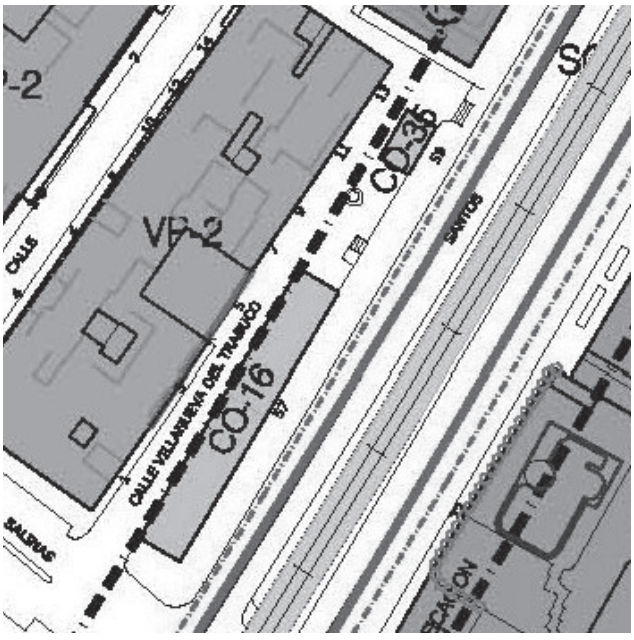
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	SALINAS	**CÓDIGO**	**CO-16**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	308	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES		VER CONVENIO		

PLANO DE SITUACIÓN





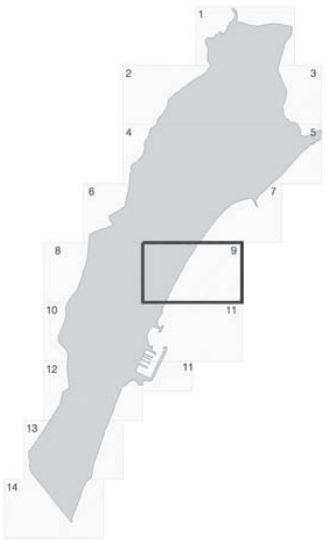
SIN ESCALA

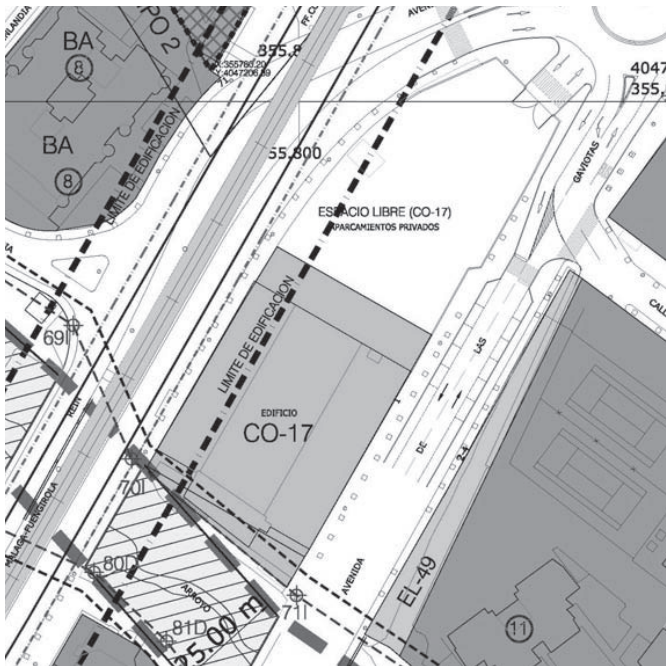
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	SAFA	**CÓDIGO**	**CO-17**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	4.554 (2.550 M2 DE PARCELA EDIFICABLE, Y 2.004 M2 DE ESPACIO LIBRE PARA APARCAMIENTOS PRIVADOS)	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100% DE LA PARCELA EDIFICABLE
			ALTURAS	B+1 DESDE LA RASANTE POR CADA CALLE (ESCALONAR)
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

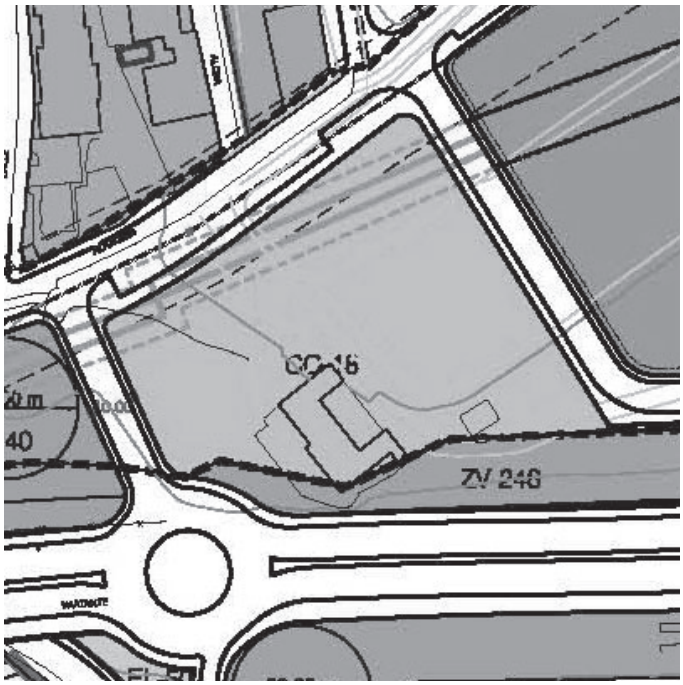
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA HERENCIA	**CÓDIGO**	**CO-18**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.777	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	4.780	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	B+1
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES		VER CONVENIO		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

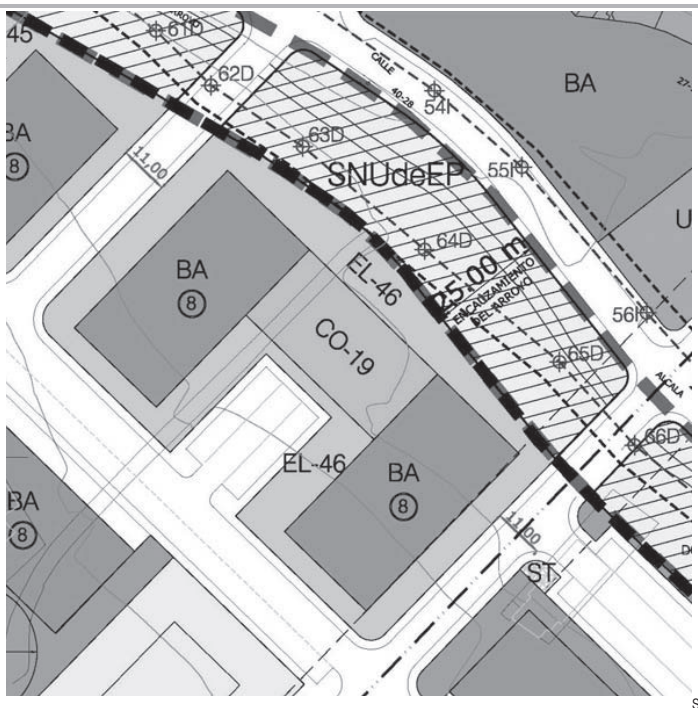
FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ARROYO PAJARES	**CÓDIGO**	**CO-19**
	CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	(1)	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	(1)	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO ORDENADO SUJETO A ESTUDIO DE DETALLE
	ORDENANZAS	Según las del Estudio de Detalle que desarrolla el Sector Urbanizable Ordenado donde se encuentra	**OCUPACIÓN**	SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……

DESCRIPCIÓN	CALIFICACIÓN COMERCIAL EN LA PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	VER CUADRO ANTERIOR
CONDICIONES DE DESARROLLO	(1) SE ESTABLECERÁ COMO MÍNIMO UN 4% DEL TECHO EDIFICABLE LUCRATIVO DEL SECTOR, ES DECIR 2.132 M2T, EN LA PARCELA QUE EL ESTUDIO DE DETALLE FIJE PARA ESTE USO.
OBSERVACIONES	SE INDICA A CONTINUACIÓN UNA ORDENACIÓN SIMPLEMENTE INDICATIVA, PUDIENDO DISPONER LA ZONA COMERCIAL DE MÁS ESPACIOS EN LAS PLANTAS BAJA DE LAS EDIFICACIONES COLINDANTES, QUEDANDO EL DISEÑO DEFINITIVO A RESULTA DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS.

PLANO DE SITUACIÓN





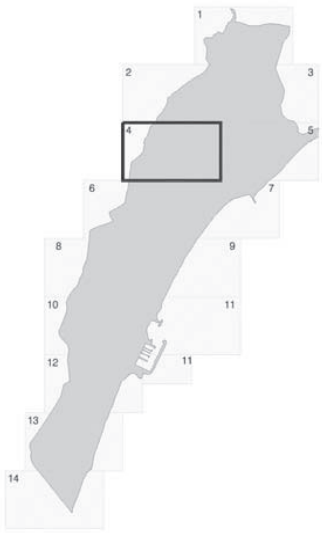
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ESPARRAGUERA	**CÓDIGO**	**CO-20**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.390	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU
			ALTURAS	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





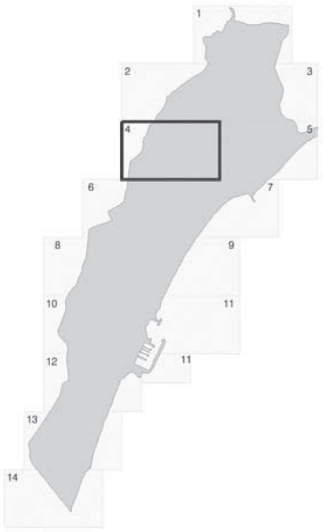
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ROSILLA	**CÓDIGO**	**CO-21**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	846	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Ver Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO SUJETO A PLANEAMIENTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-14, del PGOU de 1.998 "La Rosilla y Cerro Campoy"	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-14, del PGOU de 1.998 "La Rosilla y Cerro Campoy"
			ALTURAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-14, del PGOU de 1.998 "La Rosilla y Cerro Campoy"
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





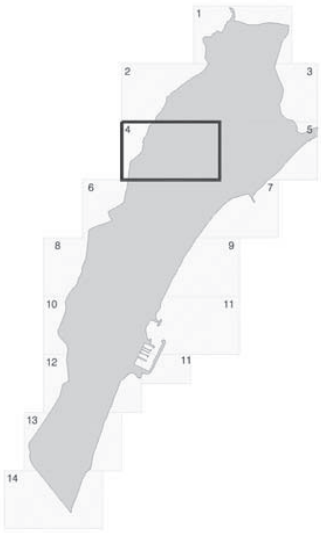
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ALTOS DE LOS PACOS	**CÓDIGO**	**CO-22**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	294	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Ver Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO SUJETO A PLANEAMIENTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-13, del PGOU de 1.998	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-13, del PGOU de 1.998
			ALTURAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-13, del PGOU de 1.998
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





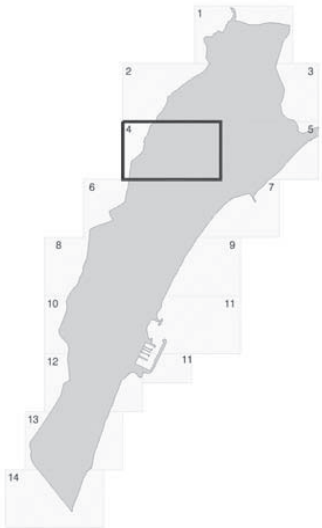
SIN ESCALA

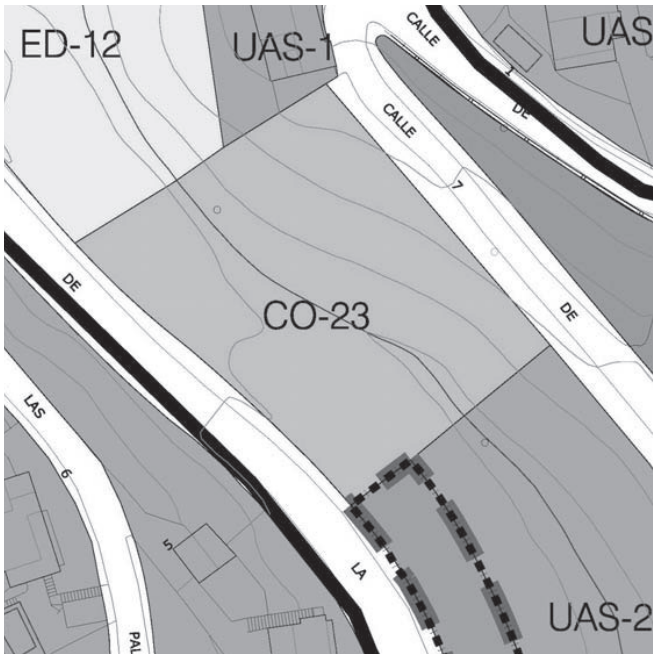
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	OROPENDOLA	**CÓDIGO**	**CO-23**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	2.108	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU
			ALTURAS	Según Ordenanza General para el uso comercial que define el PGOU
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

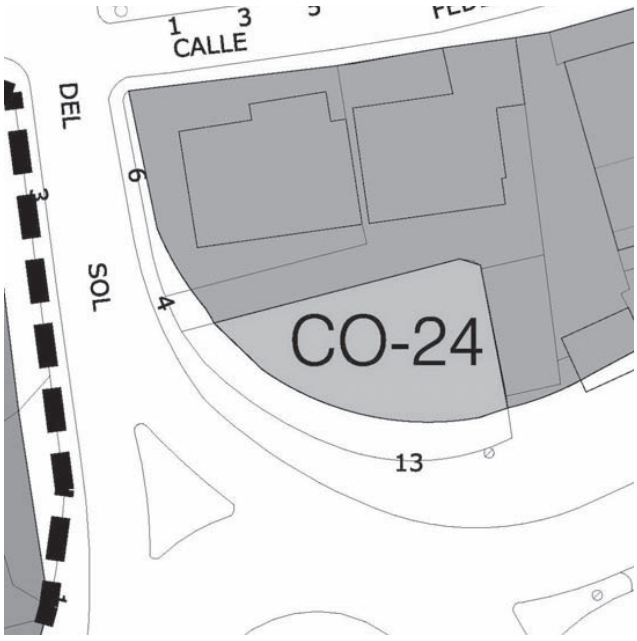
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ROTONDA TORREBLANCA	**CÓDIGO**	**CO-24**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	207	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





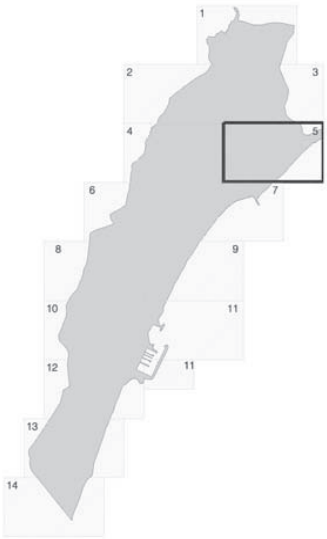
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	OPERA I	**CÓDIGO**	**CO-25**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	171	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





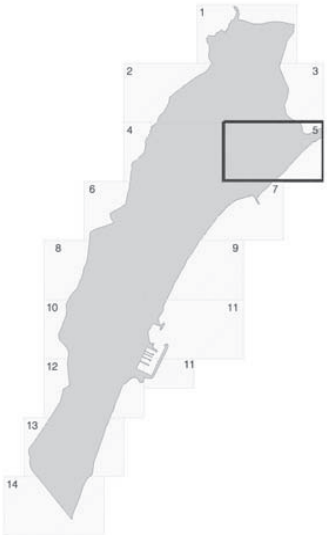
SIN ESCALA

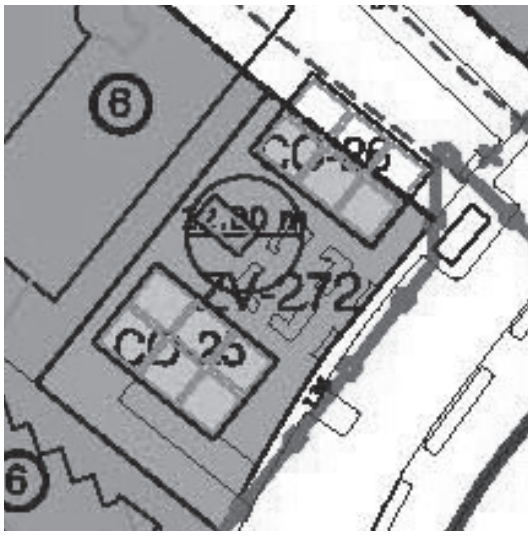
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	OPERA II	**CÓDIGO**	**CO-26**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	171	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

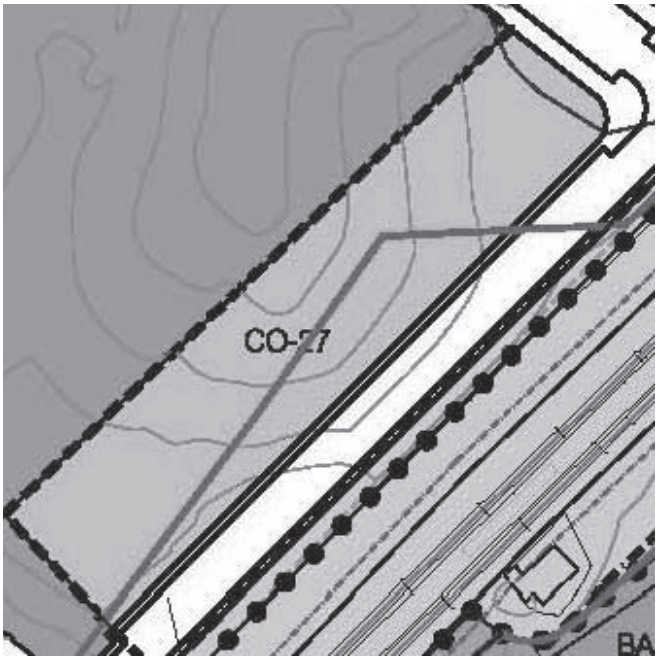
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ESTACION	**CÓDIGO**	**CO-27**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	3.447	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN EDIFICAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Ver Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO SUJETO A PLANEAMIENTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-2, del PGOU de 1.998	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-2, del PGOU de 1.998
			ALTURAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-2, del PGOU de 1.998
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





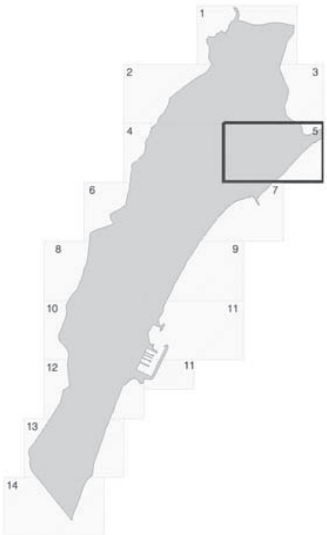
SIN ESCALA

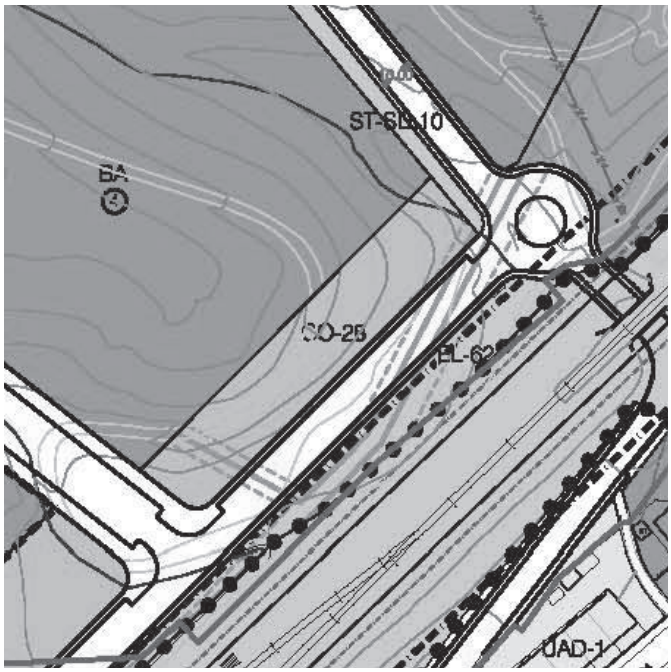
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CARVAJAL	**CÓDIGO**	**CO-28**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.850	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN EDIFICAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Ver Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO SUJETO A PLANEAMIENTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-3, del PGOU de 1.998	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-3, del PGOU de 1.998
			ALTURAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-3, del PGOU de 1.998
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

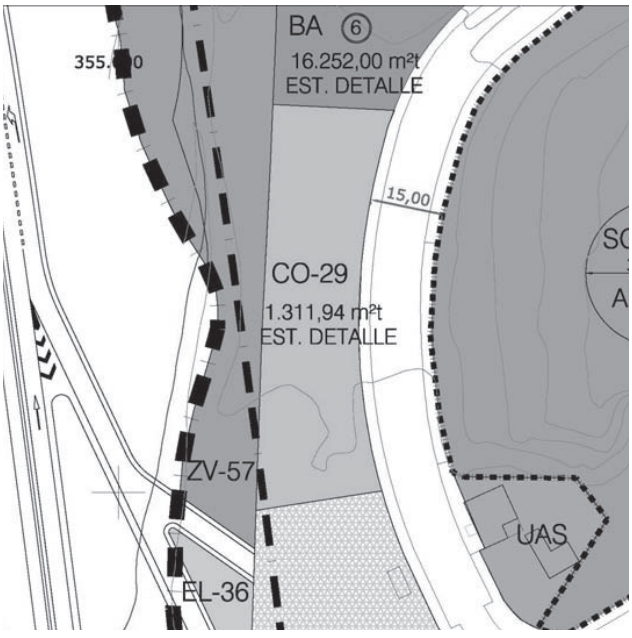
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	VALDELECRIN	**CÓDIGO**	**CO-29**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.749,26	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN DESARROLLAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	1.311,94	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	CONVENIO
	ORDENANZAS	CO (B+1)	**OCUPACIÓN**	100% PLANTA BAJA 50% PLANTA ALTA
			ALTURAS	B+1
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES		PARA MÁS DATOS, VER CONVENIO.		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

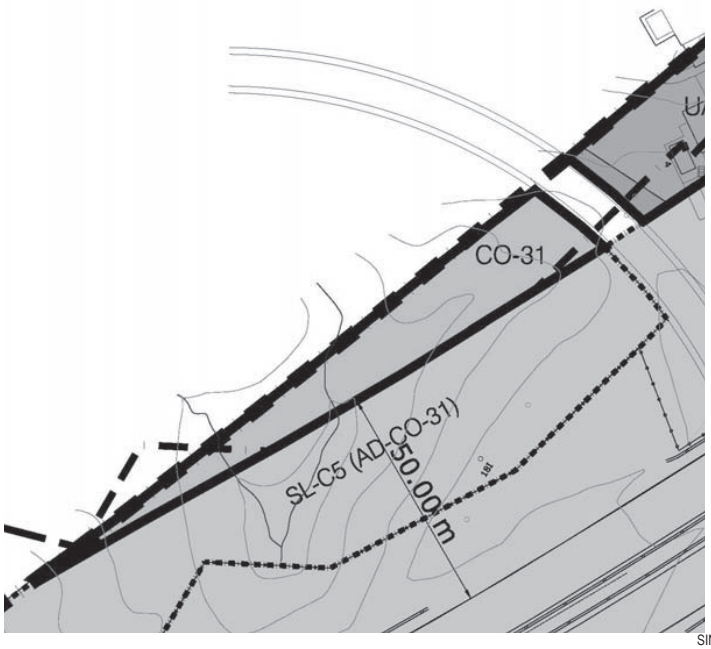
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA ROSALEDA	**CÓDIGO**	**CO-30**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	1.243	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN EDIFICAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Ver Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO SUJETO A PLANEAMIENTO
	ORDENANZAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-19, del PGOU de 1.998	**OCUPACIÓN**	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-19, del PGOU de 1.998
			ALTURAS	Según Ordenanzas del P.P.O. del Sector UR-19, del PGOU de 1.998
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





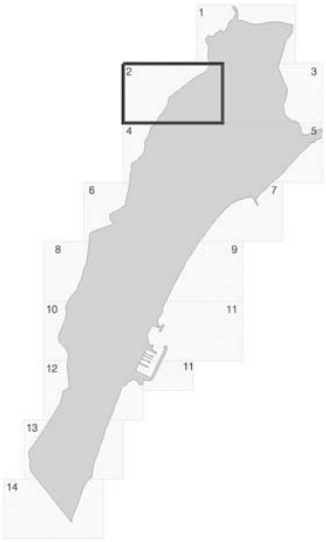
SIN ESCALA

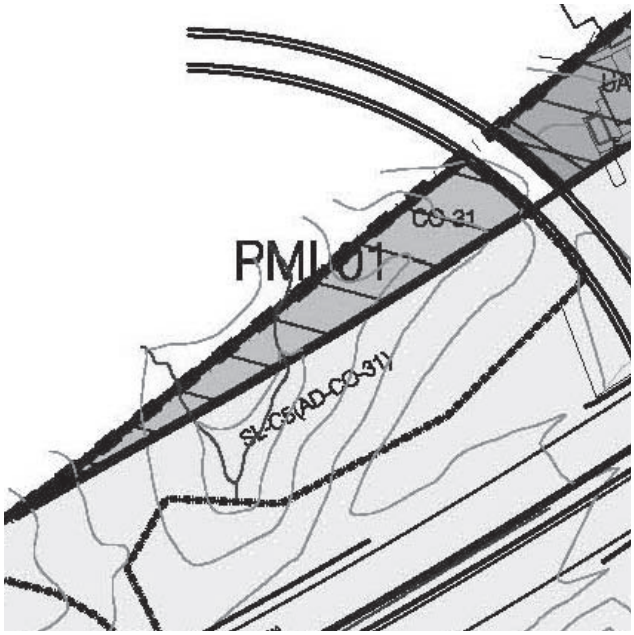
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA-MIJAS	**CÓDIGO**	**CO-31**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	5.306	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	SIN EDIFICAR
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	De acuerdo con "PERI Torreblanca"	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	De acuerdo con "PERI Torreblanca"	**OCUPACIÓN**	De acuerdo con "PERI Torreblanca"
			ALTURAS	De acuerdo con "PERI Torreblanca"
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO		SISTEMA LOCAL SL-C.5 (4.178 M2), ADSCRITO A ESTE SUELO COMERCIAL.		
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

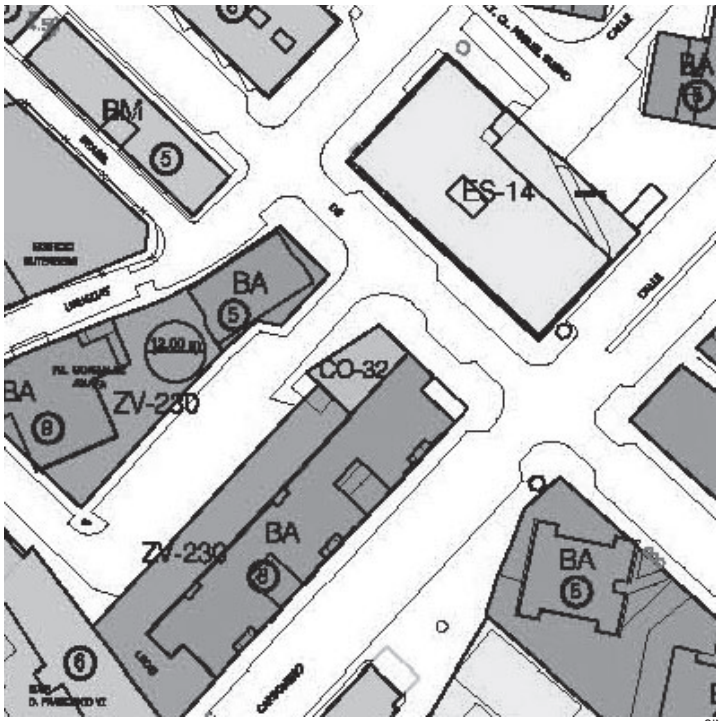
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AVDA. DE MIJAS	**CÓDIGO**	**CO-32**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	171	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ...
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	MAJAR-LAGARES	CÓDIGO	**CO-33**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	HOJA PLANO (1:2000)	3
ORDENACION ESTRUCTURAL	SUPERFICIE (m^2.S.)	3.034	SITUACIÓN URBANÍSTICA	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Según P.P.O.	SISTEMA DE ACTUACIÓN	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	OCUPACIÓN	
			ALTURAS	
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	USOS PROHIBIDOS:	
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

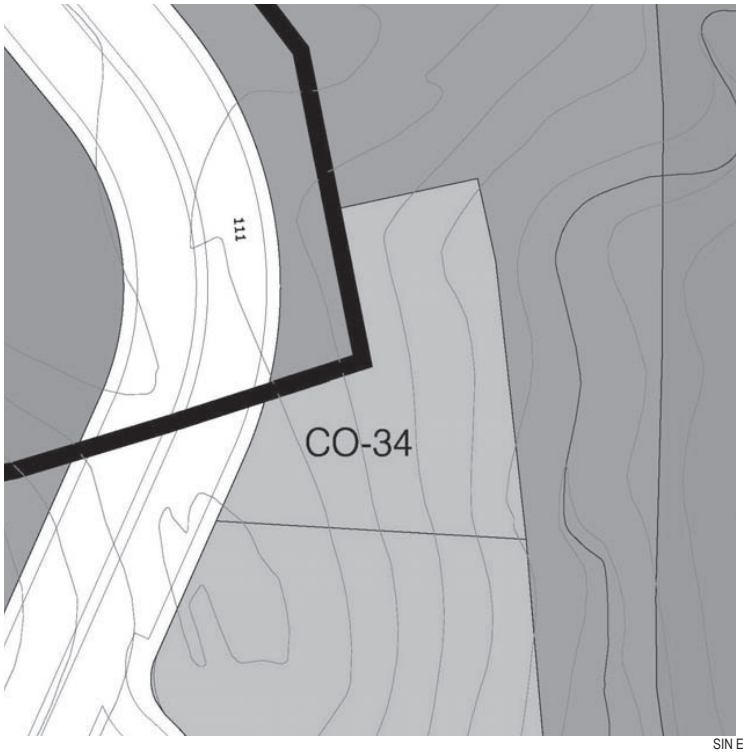
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	MAJAR-LAGARES	**CÓDIGO**	**CO-34**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	3
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.505	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	Según P.P.O.	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	
			ALTURAS	
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES				

PLANO DE SITUACIÓN





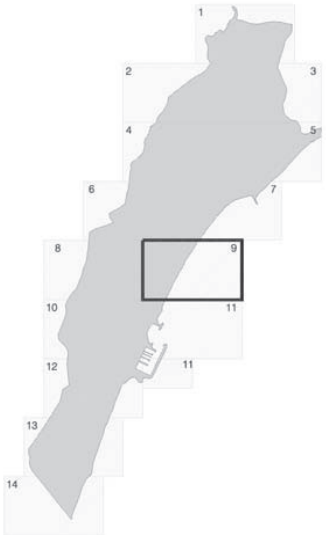
SIN ESCALA

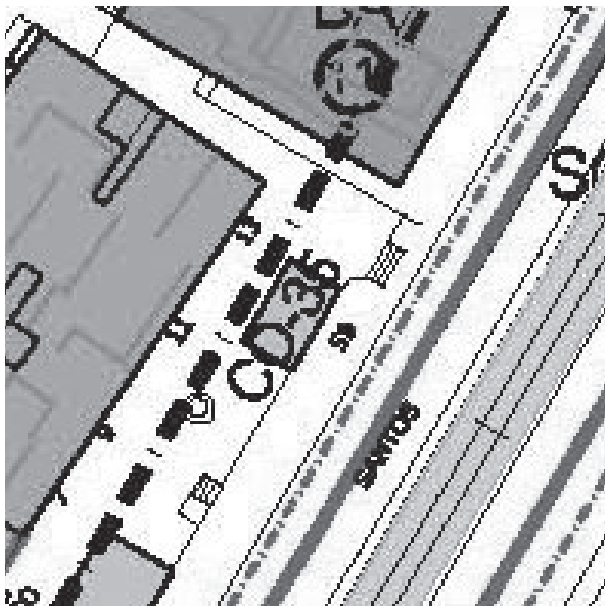
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA ESTABLECIMIENTO COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AVDA. SANTOS REIN, 59	**CÓDIGO**	**CO-35**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	37,90	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	La que resulte de la aplicación del resto de las Ordenanzas	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	ORDENANZAS	---	**OCUPACIÓN**	100%
			ALTURAS	1 PLANTA
	USOS PERMITIDOS:	COMERCIAL	**USOS PROHIBIDOS:**	RESIDENCIAL, ESCOLAR, HOTELERO, ……
DESCRIPCIÓN				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		VER CUADRO ANTERIOR		
CONDICIONES DE DESARROLLO				
OBSERVACIONES		VER CONVENIO		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHA TÉCNICA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

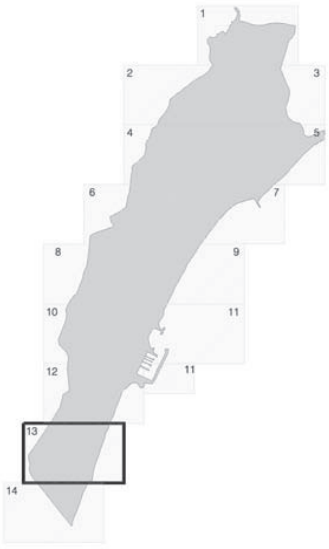
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

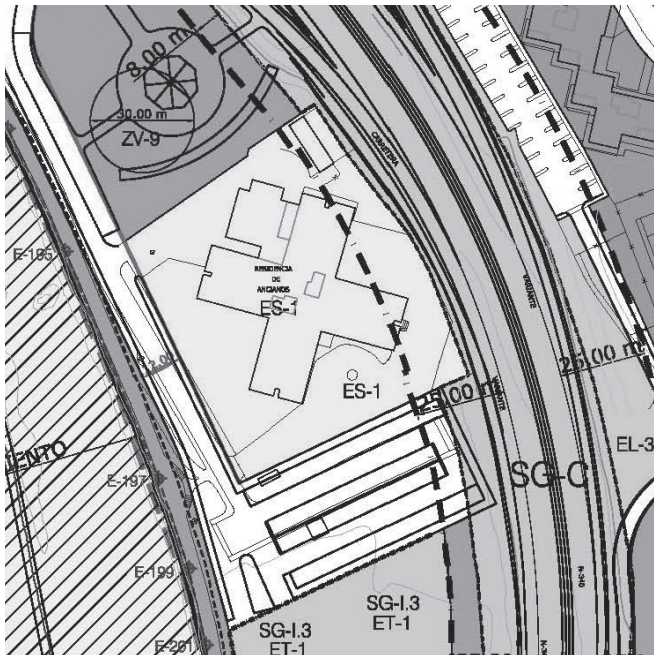
FICHA TÉCNICA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	RESIDENCIA TERCERA EDAD	**CÓDIGO**	**ES-1**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2S)**	6.300	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADA, PERO CON POSIBLE RECONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M2T)	7.500	**SISTEMA DE ACTUACIÓN**	SUELO DIRECTO
	OCUPACIÓN	40%	**ALTURAS**	B+2
	USOS:	Residencia Tercera Edad	**OTRAS CONDICIONES:**	SEPARACIÓN A CARRETERAS: 25 M.

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UN EDIFICIO CON PLANTA EN FORMA DE CRUZ, QUE EN LA ACTUALIDAD ESTÁ DESTINADO A RESIDENCIA PARA LA TERCERA EDAD.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 7.500 M2T OCUPACIÓN: 40% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL SOLAR ALTURA MÁXIMA: B+2 USOS: SOCIAL, PARA RESIDENCIA DE TERCERA EDAD.
CONDICIONES DE DESARROLLO	SE PERMITE LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO, O LA RECONSTRUCCIÓN DEL MISMO, CON LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS APORTADOS.
OBSERVACIONES	SE DEBERÁ RESPETAR LA DISTANCIA DE 25 M. DESDE LA EDIFICACIÓN A LA AUTOVÍA, EN LA FORMA ESTABLECIDA EN LA LEY DE CARRETERAS.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SG-C**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	12, 13 Y 14 (OESTE) 6, 8 Y 10 (CENTRO) 1 Y 2 (ESTE)
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	Tramo 1.- (Oeste): 80.342 Tramo 2.- (Centro): 193.870 Tramo 3.- (Este): 225.247	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE LA AUTOVÍA ACTUAL CON SUS MÁRGENES, ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO Y ACCESOS. CIERTAS ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO DE LOS MÁRGENES HAN PASADO, DE HECHO A INTEGRARSE EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DEL MUNICIPIO, BIEN COMO ESPACIOS LIBRES, ZONAS VERDES O VIALES. EN UN CASO (ENLACE CON LA CARRETERA FUENGIROLA-MIJAS), EL ESPACIO COMPRENDIDO ENTRE EL RAMAL DE ACCESO Y LA AUTOVÍA ES UNA ZONA DEPORTIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR). TAMBIÉN SE PREVÉ LA CONTINUACIÓN DE LA CALLE VIÑUELAS, CON POSIBLE AFECCIÓN DEL DESMONTE DE LA AUTOVÍA. LA MAYOR PARTE DE LAS ÁREAS LIBRES DESCRITAS, Y LOS DESMONTES Y TERRAPLENES DE LA AUTOVÍA SE ENCUENTRAN SIN AJARDINAR.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SE ESTIMA IMPRESCINDIBLE REDACTAR UNO O VARIOS PLANES ESPECIALES PARA DEFINIR EL TRATAMIENTO DE LAS MÁRGENES DE ESTE SISTEMA GENERAL, DENTRO DE LAS CALIFICACIONES QUE EL PLANEAMIENTO CONTEMPLA. ESTE PLAN ESPECIAL DEBERÁ CONTAR CON LA COLABORACIÓN O AL MENOS CON LA APROBACIÓN DE LA JEFATURA DE CARRETERAS.
CONDICIONES DE DESTINO	SUELO DESTINADO A AUTOVÍA Y COMUNICACIONES

PLANO DE SITUACIÓN



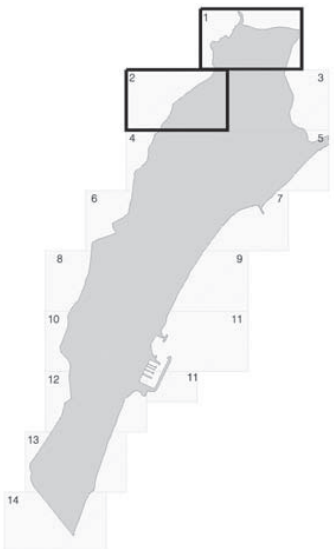
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

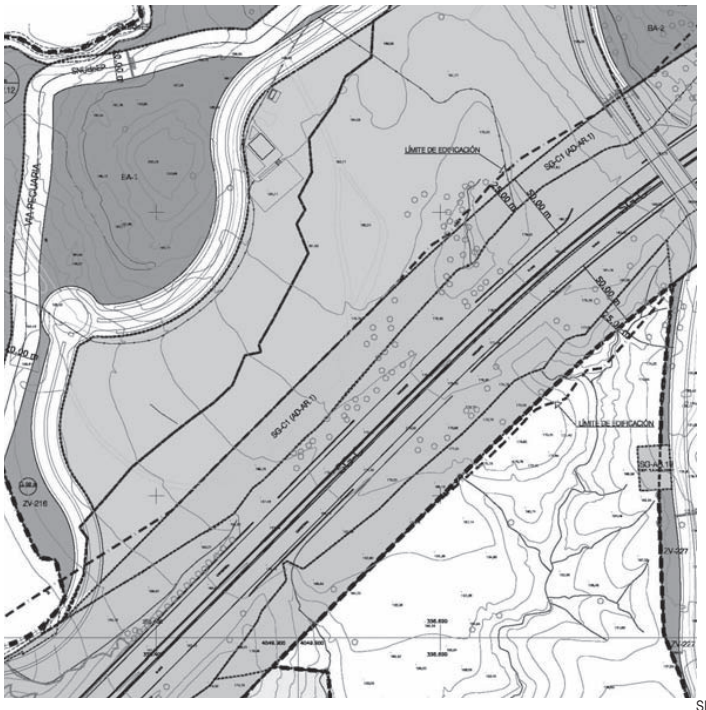
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAGARES ESTE NORTE AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SG-C.1**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	1 Y 2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	12.506	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	SURS-01(AR-01)	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SG, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO ESTE SG-C.1 EN EL SECTOR SURS-01 (AR-01), Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

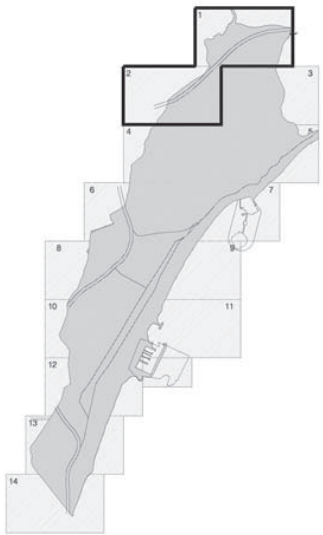
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

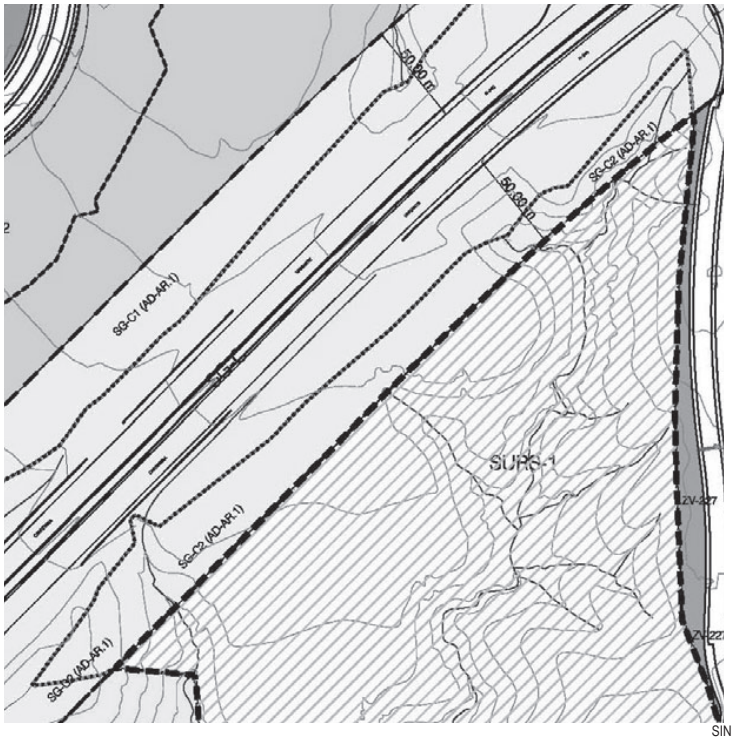
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAGARES SURESTE SUR AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SG-C.2**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	1 Y 2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	9.730	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	SURS-01(AR-01)	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SG, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO ESTE SG-C.2 EN EL SECTOR SURS-01(AR-01), Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN




SG-C1 (AD-AR.1)
SG-C2 (AD-AR.1)
SURS-1
SG-C2 (AD-AR.1)
SG-C2 (AD-AR.1)
SG-C2 (AD-AR.1)

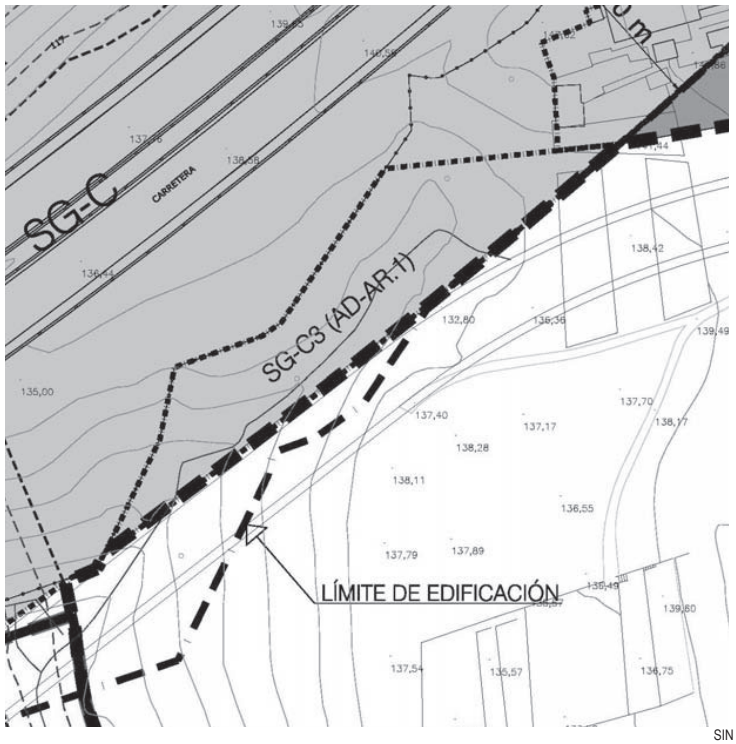
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA DE TORREBLANCA SUR AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SG-C.3**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	2.537	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	SURS-02	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SG, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO ESTE SG-C.3 EN EL SECTORSURS-02 (AR-01), Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍAS

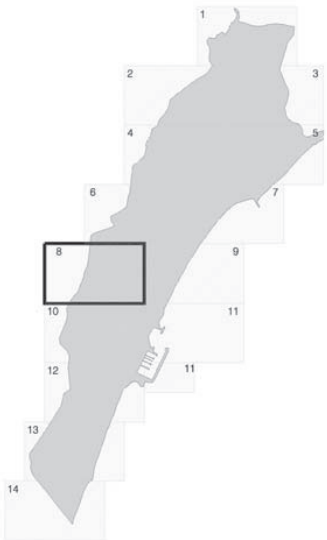
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

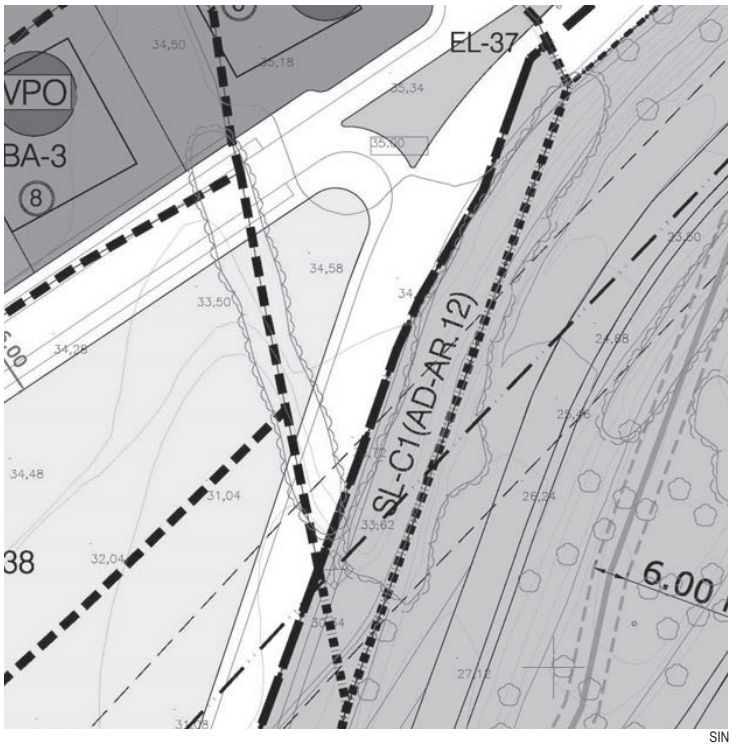
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LOMA IX. NORTE AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SL-C.1**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.105	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Área de Reparto 12	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO EN SU ÁREA DE REPARTO, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

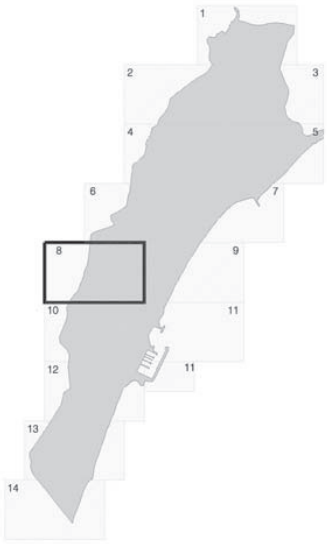
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA LOMA VIII NORTE AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SL-C.2**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	13.457	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Área de Reparto 3	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO EN SU ÁREA DE REPARTO, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN

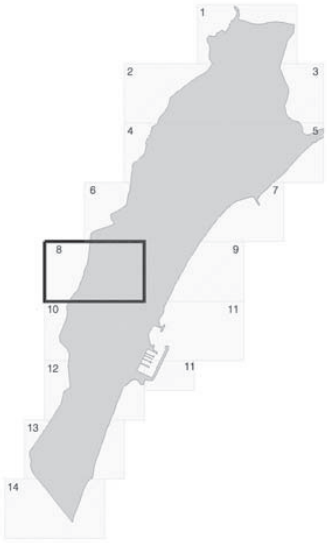
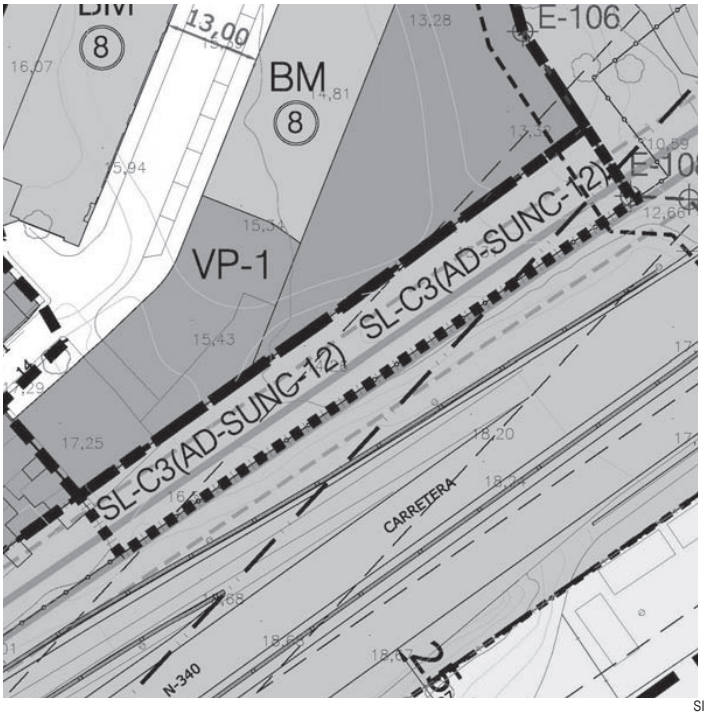




SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

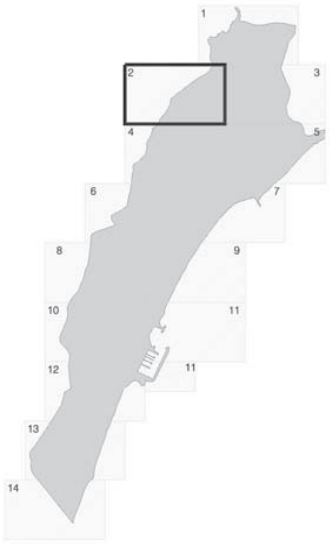
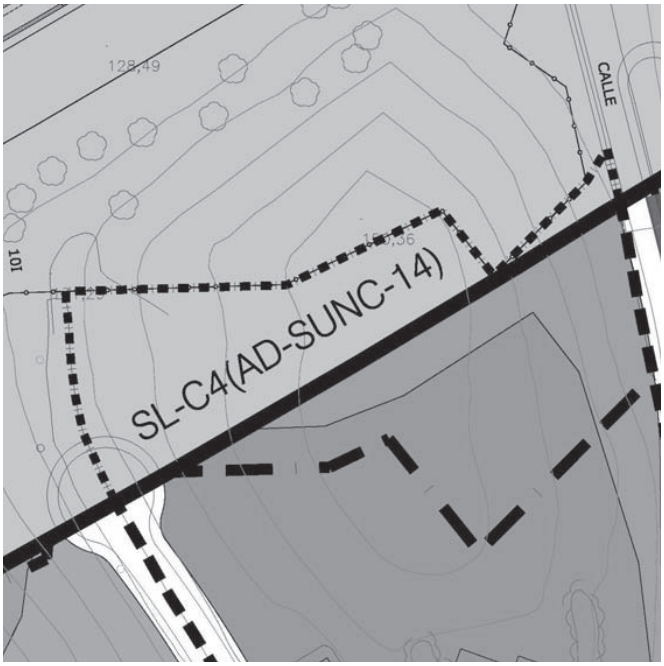
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	MATAGORDA NORTE AUTOVÍA	**CÓDIGO**	**SL-C.3**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	797	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	AA-19	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO EN LA ACTUACIÓN AISLADA CORRESPONDIENTE, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

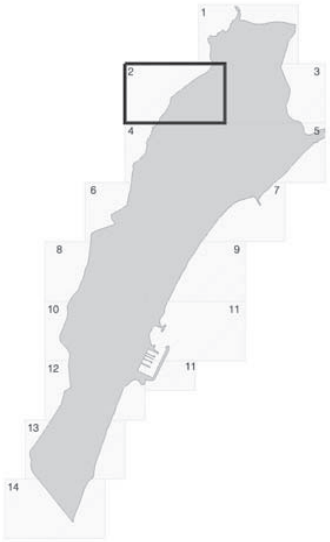
IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE FAISÁN	**CÓDIGO**	**SL-C.4**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.102	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	AA-46	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO EN LA ACTUACIÓN AISLADA A LA QUE ESTÁ ADSCRITO, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

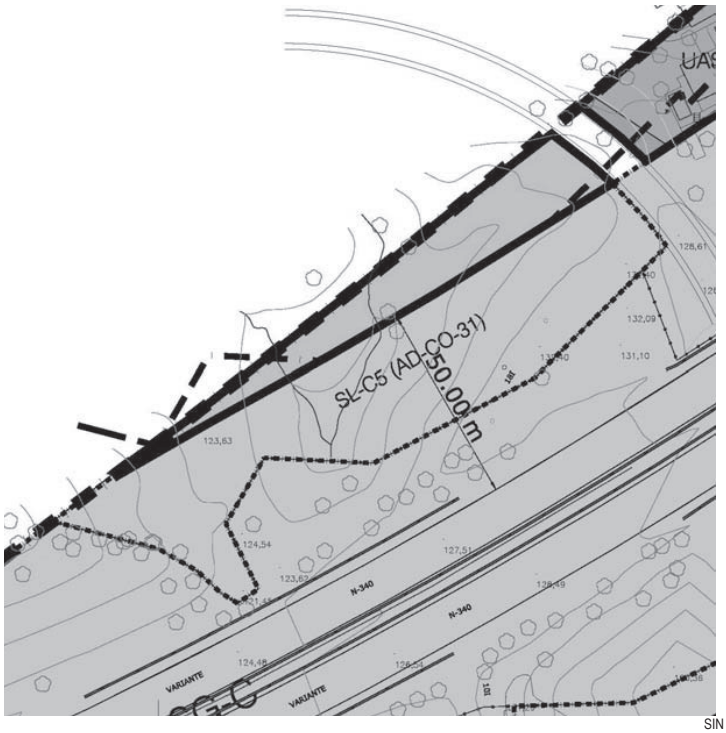
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ALTOS DE TORREBLANCA	**CÓDIGO**	**SL-C.5**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.178	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	CO-31	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO EN LA PARCELA EDIFICABLE DE LA MISMA PROPIEDAD, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

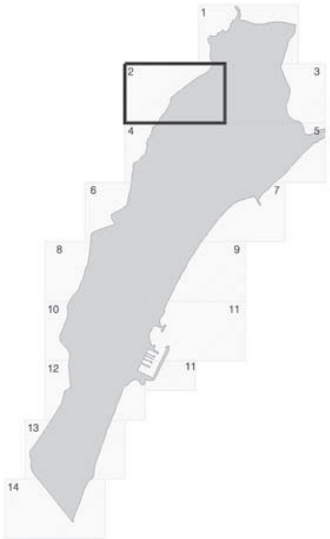
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	C/DE LAS GOLONDRINAS	**CÓDIGO**	**SL-C.6**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	3.353	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	---	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, PERO FUERA DEL DOMINIO PÚBLICO, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO EN LA PARCELA RESIDENCIAL COLINDANTE DE LA MISMA PROPIEDAD, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

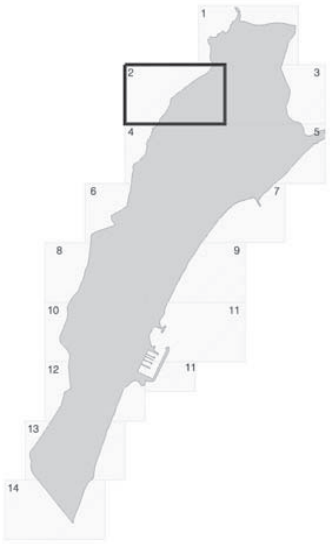
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE GOLONDRINAS 2	**CÓDIGO**	**SL-C.7**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	1.702	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	---	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO EN LA PARCELA RESIDENCIAL COLINDANTE DE LA MISMA PROPIEDAD, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

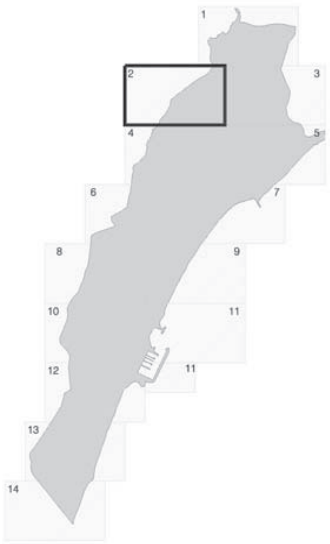
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE GOLONDRINAS 3	**CÓDIGO**	**SL-C.8**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	795	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	API-10	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS

DESCRIPCIÓN	DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, PERO FUERA DEL DOMINIO PÚBLICO, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SERÁ COMPENSADO EN EL API-10, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.
CONDICIONES DE DESTINO	AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.

PLANO DE SITUACIÓN





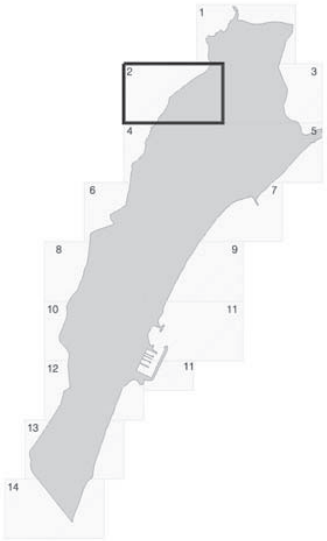
SIN ESCALA

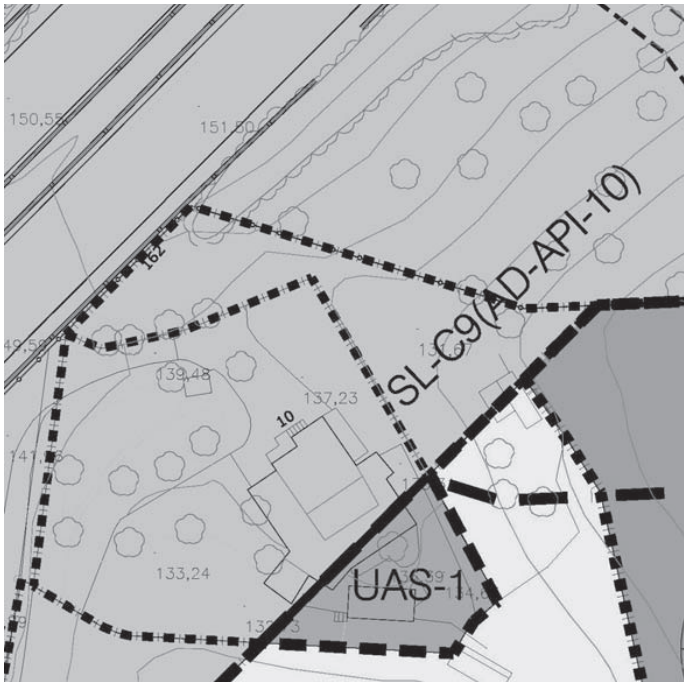
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE GOLONDRINAS 4	**CÓDIGO**	**SL-C.9**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	769	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	API-10	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, PERO FUERA DEL DOMINIO PÚBLICO, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO EN EL API-10, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		

PLANO DE SITUACIÓN





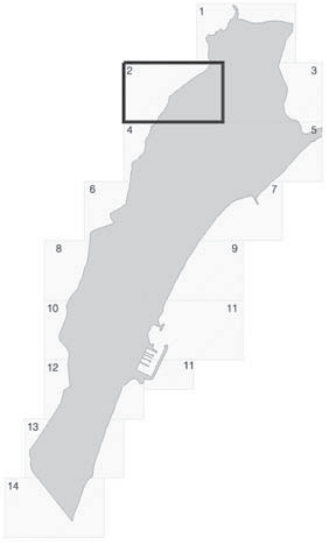
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE GOLONDRINAS 5	**CÓDIGO**	**SL-C.10**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.142	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	API-10	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, PERO FUERA DEL DOMINIO PÚBLICO, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO EN EL API-10, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		

PLANO DE SITUACIÓN





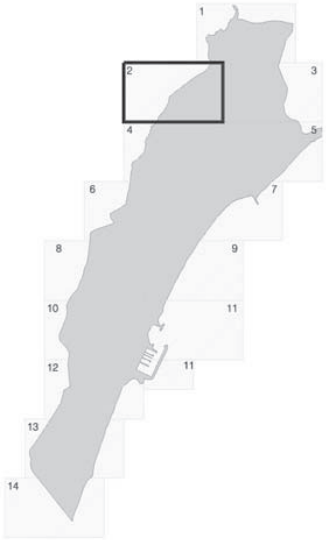
SIN ESCALA

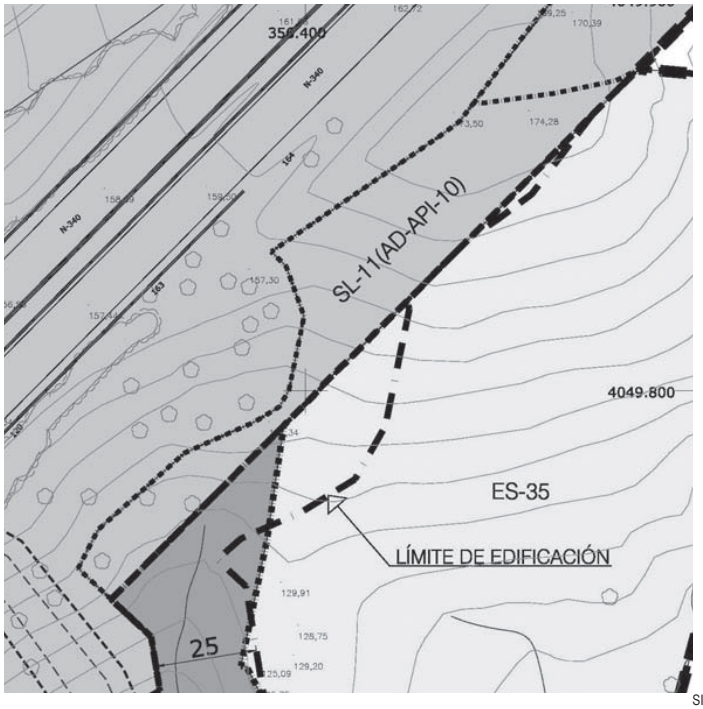
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS LOCALES DE CARRETERAS Y AUTOVÍA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CALLE GOLONDRINAS 6	**CÓDIGO**	**SL-C.11**
	CLASE	COMUNICACIONES	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	2.318	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	API-10	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	CARRETERAS
DESCRIPCIÓN		DENTRO DE LA ZONA DEL LÍMITE DE EDIFICACIÓN EN LA AUTOVÍA, PERO FUERA DEL DOMINIO PÚBLICO, SE CREAN UNOS ESPACIOS AÚN SIN ADQUIRIR, Y SE EMPLEA LA FÓRMULA DE SL, PARA SU ADQUISICIÓN.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SERÁ COMPENSADO EN EL API-10, Y PASA A SER SUELO DESTINADO A LA AUTOVÍA Y COMUNICACIONES.		
CONDICIONES DE DESTINO		AUTOVÍA Y SISTEMA DE VIALES DE COMUNICACIONES.		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS VERDES

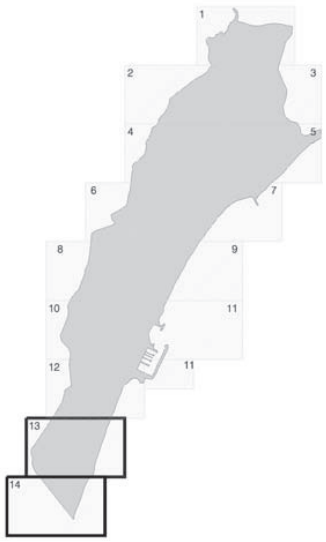
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

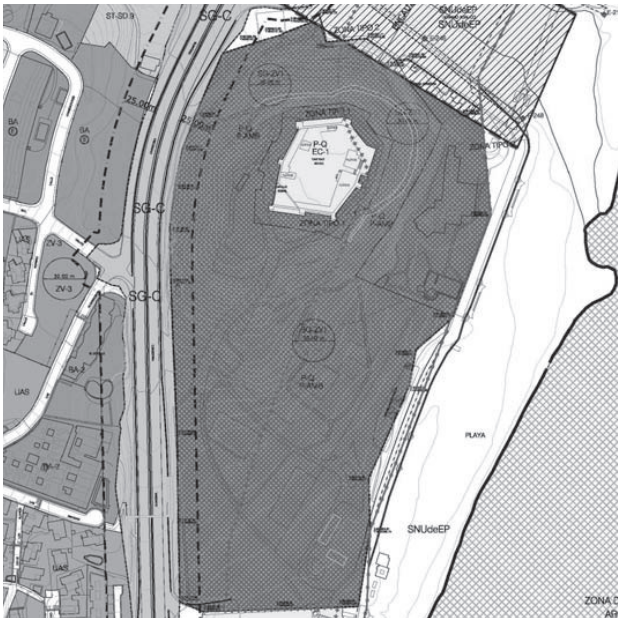
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CASTILLO SOHAIL	**CÓDIGO**	**SG-ZV.1**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	13 Y 14
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	67.613	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO Y DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE EL ÁREA COMPRENDIDA ENTRE LA CN-340, EL RIO FUENGIROLA, LA LÍNEA DE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE Y EL HOTEL BEATRIZ PALACE. EN SU INTERIOR EXISTE EL RECINTO FORTIFICADO DE SOHAIL, Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. ASIMISMO, UNA VIVIENDA UNIFAMIILIAR (VILLA VALSURBIO). EL CASTILLO SOHAIL ESTÁ INCLUIDO EN EL CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL CON LA CATEGORÍA DE MONUMENTO. EL YACIMIENTO DE SUEL FUE DECLARADO MONUMENTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO. EN LA PARTE BAJA DEL CERRO, SE ENCONTRABA LA CIUDAD ROMANA DE SUEL, HOY TOTALMENTE DESAPARECIDA, PERO CUYOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS ESTÁN PROTEGIDOS ARQUEOLÓGICAMENTE CON LA CATEGORÍA DE ZONA TIPO 1
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- DELIMITAR Y PROTEGER EL ÁMBITO DEL YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DEL ENTORNO DEL CASTILLO, PROPONIENDO LOS ACCESOS PEATONALES AL MONUMENTO, ASÍ COMO LOS USOS QUE SE PUEDEN DESARROLLAR, CREANDO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y AUTOBUSES PARA ACCEDER AL MONUMENTO Y SU ENTORNO, AL PASEO Y A LA PLAYA. - AMPLIAR LA ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL ENTORNO DEL CASTILLO CON LA FINCA DE VILLA VALSURBIO, INTEGRÁNDOLA EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. - PROPONER UN NUEVO PASEO MARÍTIMO PEATONAL EN TODO EL FRENTE DE PLAYA, AMPLIANDO LA MISMA EN LA ZONA DEL HOTEL, Y CONECTADO EL PASEO CON LA CIUDAD A TRAVÉS DE UNA PASARELA SOBRE EL RIO SOHAIL. - MANTENER EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO DE LOS MÁRGENES DE LA DESEMBOCADURA DEL RIO FUENGIROLA, ORDENANDO SUS BORDES EN RELACIÓN AL MISMO. - REGULACIÓN PORMENORIZADA DE USOS PERMITIDOS, COMPATIBLES E INCOMPATIBLES. - PROPONER UN NUEVO ACCESO VIARIO A LA ZONA DEL CASTILLO Y A LA ZONA HOTELERA LIMÍTROFE, CONECTANDO CON LA CN-340 A TRAVÉS DEL NUDO DEL RIO. ESTABLECIMIENTO DE UN PROGRAMA DE INVERSIONES QUE AVALE LAS PROPUESTAS DE ACTUACIÓN, Y QUE SIRVA DE BASE PARA LA INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES. - PROCEDIMIENTO DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA: CUALQUIER OBRA A REALIZAR POSTERIORMENTE, DEBERÁ COMPROBAR LA EXISTENCIA DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y VERIFICAR LA POTENCIA DE LOS MISMOS SI LO HUBIERE, EN CUYO CASO SE APLICARÍA LO REGULADO EN LA LEY DEL PATRIMONIO. TODO ELLO REMITIDO AL CAPÍTULO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
CONDICIONES DE DESTINO	EL CASTILLO TIENE USOS CULTURALES. DEBERÁ DECIDIRSE EL USO FUTURO DE "VILLA VALSURBIO", ADECUÁNDOLA PARA USOS PÚBLICOS (CULTURALES U HOTELEROS MUY RESTRINGIDOS, ÚNICAMENTE) O SU DESMANTELAMIENTO. EL RESTO DEL ENTORNO DEBERÁ TENER UN USO DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y ZONA VERDE.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

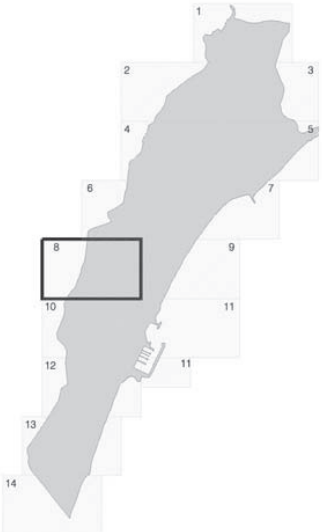
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

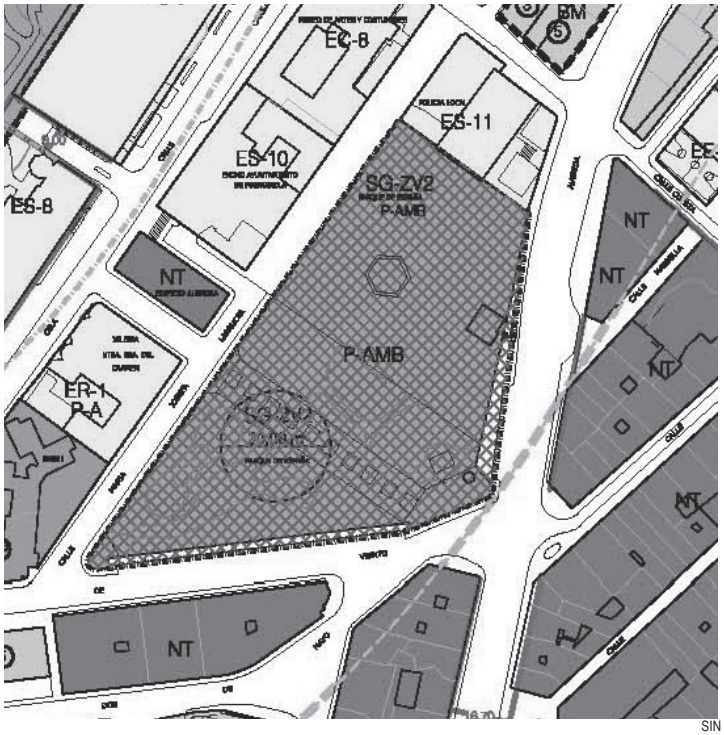
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE ESPAÑA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.2**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	7.813	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO Y DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE EL ACTUAL PARQUE, PERFECTAMENTE DELIMITADO, VALLADO Y PARTE DE LA CALLE JOSEFA LARRUECA, QUE SE INCORPORA AL MISMO. TIENE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SE REDACTARÁ EL OPORTUNO PROYECTO QUE CONTEMPLE LO SIGUIENTE: - INCORPORACIÓN DE ESPACIOS VIARIOS PERIMETRALES AL ACTUAL ÁMBITO DEL PARQUE. - TRATAMIENTO DE SU PERÍMETRO CON LOS EDIFICIOS EXISTENTES CON EL EQUIPAMIENTO SOCIAL DE NUEVA CREACIÓN. - MOBILIARIO URBANO
CONDICIONES DE DESTINO	AMPLIACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL RECINTO COMO ZONA VERDE PÚBLICA, CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

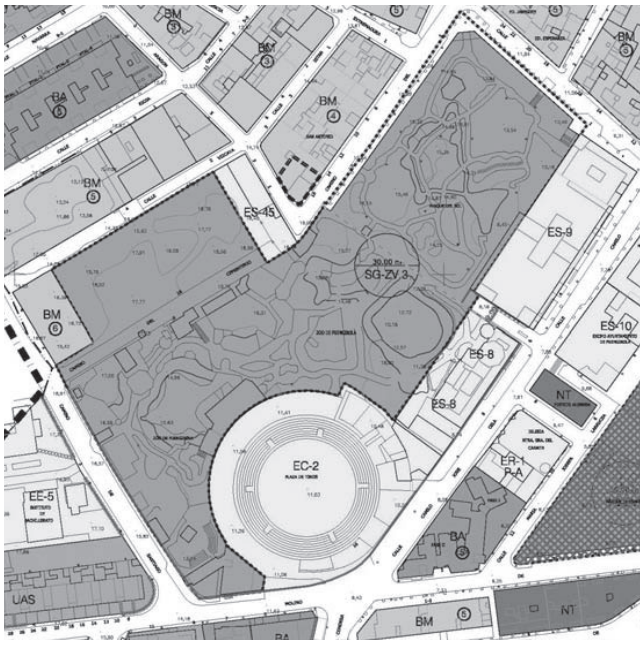
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DEL SOL	**CÓDIGO**	**SG-ZV.3**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	26.338	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO Y DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	ES EL ÚNICO ESPACIO PÚBLICO DE CIERTA ENTIDAD EXISTENTE EN EL CENTRO DE LA CIUDAD. COMPRENDE LOS TERRENOS DEL ZOOLÓGICO MUNICIPAL, EL CAMINO DEL ANTIGUO CEMENTERIO, Y EL ANTIGUO CEMENTERIO. LA PLAZA DE TOROS SE ENCUENTRA EN LAS INMEDIACIONES, CONDICIONANDO EN GRAN MEDIDA EL PROPIO SISTEMA GENERAL.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- SE DESTINADA A PARQUE URBANO. - SE ESTUDIARÁN LOS ACCESOS DESDE EL EXTERIOR, Y SE MEJORARÁ EL ENTORNO DE LA PLAZA DE TOROS. - TRATAMIENTO DEL PERÍMETRO DE LA ZONA Y PASOS PEATONALES PARA COMUNICAR CON EL PARQUE ESPAÑA. - UNA VEZ CLAUSURADO DEFINITIVAMENTE EL ANTIGUO CEMENTERIO, SE HA DEMOLIDO Y SE HA ACONDICIONADO COMO PARTE DEL PARQUE. - SE REDACTARÁ UN PROYECTO DE ORDENACIÓN GENERAL DEL CONJUNTO, QUE COMPAGINE LOS USOS Y DESTINOS ANTES DEFINIDOS. EL PROYECTO CONTEMPLARÁ TAMBIÉN EL POSIBLE EMPLAZAMIENTO DE USOS PÚBLICOS COMPATIBLES CON LOS DEL PARQUE URBANO, TALES COMO INSTALACIONES RECREATIVAS, DE OCIO Y DE ESPARCIMIENTO.
CONDICIONES DE DESTINO	EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS LIBRES CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

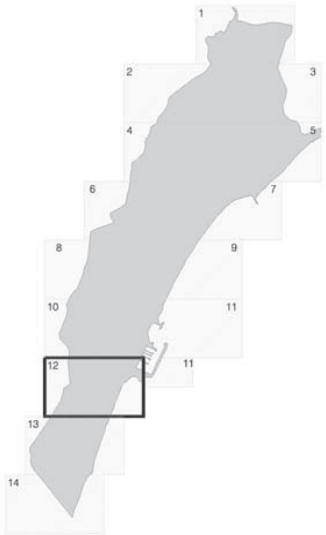
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	**CÓDIGO**	**SG-ZV.4**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	12
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.318	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO Y DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE LA PLAZA DE MAYOR TAMAÑO DEL MUNICIPIO. EN SU INTERIOR SE ENCUENTRA LA IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO (PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA), ASÍ COMO UN FICUS DE CONSIDERABLE TAMAÑO Y UNA FUENTE. TAMBIÉN EXISTEN VARIAS CONCESIONES (KIOSCOS DE FLORES Y PERIÓDICOS)
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- MANTENIMIENTO DEL ÁREA COMO ESPACIO LIBRE PÚBLICO, Y DE LA IGLESIA EN SUS ACTUALES CONDICIONES. - PROTECCIÓN DEL EJEMPLAR ARBÓREO. - PROPOSICIÓN DE SOLUCIONES PARA LA CIRCULACIÓN CON LAS CALLES QUE ACCEDEN A LA PLAZA - ACCESO RESTRINGIDO DE VEHÍCULOS A LA IGLESIA - APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEO QUE NO INTERFIERE EL USO PÚBLICO NI DEGRADEN EL ÁMBITO DE LA PLAZA. - MOBILIARIO URBANO.
CONDICIONES DE DESTINO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO. CONCESIONES DE KIOSCOS. SUBSUELO CON APARCAMIENTO PÚBLICO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

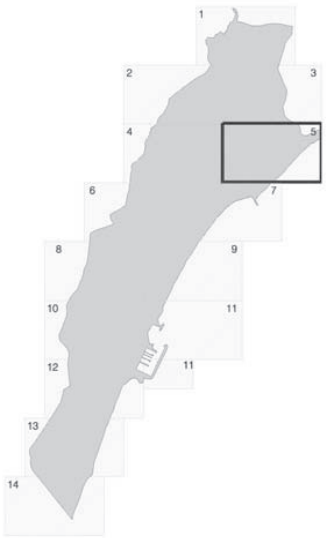
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE TORREBLANCA SUR	**CÓDIGO**	**SG-ZV.5**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	21.697	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Área de Reparto 1	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UNA ZONA IRREGULAR, CON TOPOGRAFÍA VARIABLE EN LA ZONA DE RECIENTE DESARROLLO, EN CARVAJAL NORTE.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SE ANEXIONAN AL PARQUE DE TORREBLANCA, SG-ZV.8, PARA LA REALIZACIÓN DE UN PARQUE NATURAL MAYOR.
CONDICIONES DE DESTINO	PARQUE NATURAL.
OBSERVACIONES	LA SUPERFICIE QUE FIGURA EN ESTA FICHA, ES LA DEL SISTEMA GENERAL EXCLUIDO EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE, SEGÚN LA DELIMITACIÓN HIDRÁULICA APROBADA EN SU DÍA POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, (INFORME DE FECHA 16-12-09) SE REALIZA UNA PRIMERA ESTIMACIÓN DE SUPERFICIE DEL D.P.H. DENTRO DEL SECTOR EN 13.219 M². SEGÚN ESTUDIO HIDROLÓGICO DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA ZONA ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, REALIZADO POR PAYMA-COTAS, S.A.U., QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO EN EL PGOU.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

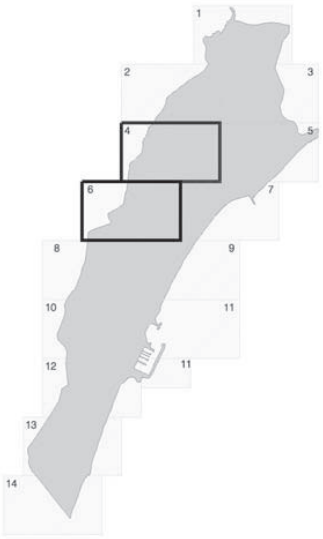
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LA CANTERA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.6**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	4 Y 6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	66.040	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	ES EL ÁMBITO DE UNA ANTIGUA CANTERA DE PIEDRA CALCÁREA, QUE EXCAVÓ UNA PARTE IMPORTANTE DE LA COLINA. PUEDEN DISTINGUIRSE DOS ZONAS: UNA SENSIBLEMENTE LLANA DELIMITADA POR EL CORTE VERTICAL DE LA CANTERA; Y OTRA DE PENDIENTES ELEVADAS, QUE RODEAN LA PRIMERA, RESTOS DE LA COLINA CON SU TOPOGRAFÍA ORIGINAL. EL CRECIMIENTO URBANO DEL SECTOR DE LOS BOLICHES HA RODEADO ÉSTE ÁREA POR TRES DE SUS CUATRO LADOS. POR EL CUARTO ESTÁ DELIMITADA POR UNA FRANJA DE ZONA VERDE PÚBLICA PROCEDENTE DE LA ORDENACIÓN DE LOS PACOS.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	CREACIÓN DE UN PARQUE NATURAL, EN CONEXIÓN CON LAS ZONAS VERDES LIMÍTROFES. LA PARTE CENTRAL (ÁREA LLANA) PUEDE ALBERGAR OTROS USOS PÚBLICOS, TALES COMO AUDITORIUM, PARQUE RECREATIVO (ABIERTOS EN AMBOS CASOS) EL PROYECTO DEBERÁ CONTEMPLAR TAMBIÉN ACCESOS DESDE LAS CALLES PERÍMETRALES, PLAZAS DE APARCAMIENTO SUFICIENTES DE ACUERDO CON LOS USOS QUE SE IMPLANTEN, Y TRATAMIENTO DE LOS BORDES DEL RECINTO. CONSIDERACIÓN DE LA COLINA COMO HITO VISUAL.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE NATURAL, CON USOS PÚBLICOS.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DEL TORO	**CÓDIGO**	**SG-ZV.7**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	9.707	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	DELIMITADO POR EL CERRO, EL FERROCARRIL Y VARIOS DESARROLLOS URBANOS, EXISTENTES (COLINA BLANCA) O PROYECTADOS. ACTUALMENTE ESTÁN EMPLAZADOS DEPÓSITOS DE AGUA E INSTALACIONES DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE LA CIUDAD.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	EL PGOU DESTINA A ZONAS VERDES PÚBLICAS EN CONEXIÓN CON LOS VIARIOS PERIMETRALES (10.090 M2). LAS PROPIAS INSTALACIONES NO OCUPARÁN LA TOTALIDAD DEL SUELO, SINO PREVISIBLEMENTE UNA PEQUEÑA PARTE, PORO LO QUE EL PROYECTO DEL CONJUNTO DEBE CONTEMPLAR LA IMBRICACIÓN DE TODAS LAS ÁREAS LIBRES DE LA ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS CON LAS ZONAS VERDES. POR LAS CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO, UNA GRAN PARTE DEL CERRO DEBERÁ TRATARSE COMO UN ESPACIO NATURAL, PREFERENTEMENTE CON ARBOLADO. LAS ÁREAS SITUADAS AL ESTE PUEDEN DESTINARSE, EN CAMBIO A PARQUE URBANO. SE CONSIDERA NECESARIO, POR LO TANTO, UN PROYECTO DE CONJUNTO QUE CONTEMPLE ADEMÁS LOS ACCESOS NECESARIOS, TANTO A LAS INSTALACIONES ACTUALES Y FUTURAS COMO A LAS ÁREAS VERDES.
CONDICIONES DE DESTINO	INSTALACIONES URBANAS EN EL ÁREA DEFINIDA PARA ELLO; Y ZONAS VERDES CON TRATAMIENTO DE ESPACIO NATURAL EN UNA PARTE Y DE PARQUE EN OTRA.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

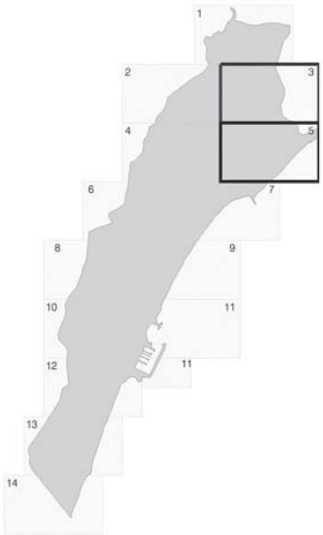
Ficha Modificada

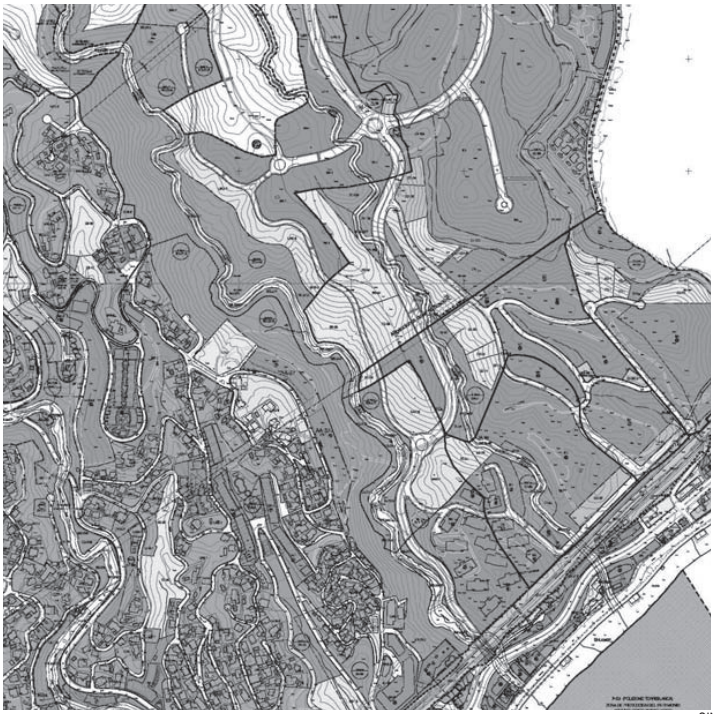
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE TORREBLANCA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.8**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	3 Y 5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	121.702	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	ES UNA FRANJA DE ANCHO IRREGULAR, QUE CONFORMA UN PARQUE PARA EL USO PÚBLICO PARA LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO, Y ESPECIALMENTE DE LOS VECINOS DE TORREBLANCA DEL SOL. ESTE PARQUE SE COMPLEMENTA CON EL SG-ZV.5 TORREBLANCA SUR.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- CREACIÓN DE PARQUE NATURAL EN CONEXIÓN CON LA URBANIZACIÓN TORREBLANCA DEL SOL. - PROYECTO DE REFORESTACIÓN.
CONDICIONES DE DESTINO	PARQUE NATURAL, CON USOS PÚBLICOS.
OBSERVACIONES	LA SUPERFICIE QUE FIGURA EN ESTA FICHA, ES LA DEL SISTEMA GENERAL EXCLUIDO EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE, SEGÚN LA DELIMITACIÓN HIDRÁULICA APROBADA EN SU DÍA POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, (INFORME DE FECHA 16-12-09) SE REALIZA UNA PRIMERA ESTIMACIÓN DE LA SUPERFICIE DE D.P.H. DENTRO DEL SECTOR EN 11.912,50 M2. SEGÚN ESTUDIO HIDROLÓGICO DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA ZONA ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, REALIZADO POR PAYMA-COTAS, S.A.U., QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO EN EL PGOU.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

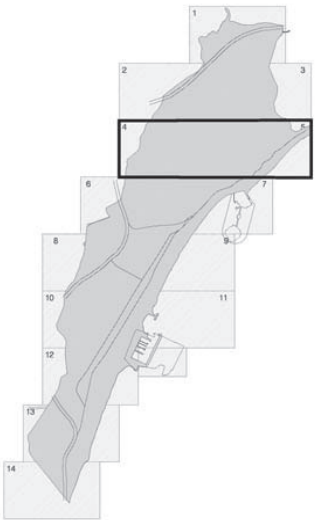
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

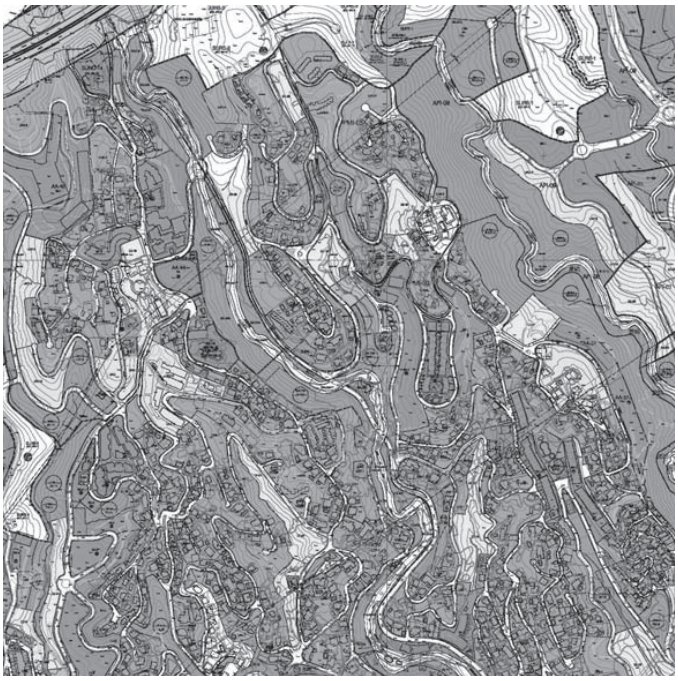
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LA REPRESA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.9**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	2, 4 Y 5
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	56.554	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO Y DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	LLAMADA ASÍ POR LA EXISTENCIA DE VARIAS REPRESAS EN EL ARROYO DE LA PRESAS.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- CREACIÓN DE PARQUE NATURAL EN CONEXIÓN CON LA URBANIZACIÓN TORREBLANCA DEL SOL. - PROYECTO DE REFORESTACIÓN.
CONDICIONES DE DESTINO	PARQUE NATURAL, CON USOS PÚBLICOS.
OBSERVACIONES	LA SUPERFICIE QUE FIGURA EN ESTA FICHA, ES LA DEL SISTEMA GENERAL EXCLUIDO EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE, SEGÚN LA DELIMITACIÓN HIDRÁULICA APROBADA EN SU DÍA POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, (INFORME DE FECHA 16-12-09), SEGÚN ESTUDIO HIDROLÓGICO DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA ZONA ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, REALIZADO POR PAYMA-COTAS, S.A.U., QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO EN EL PGOU.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

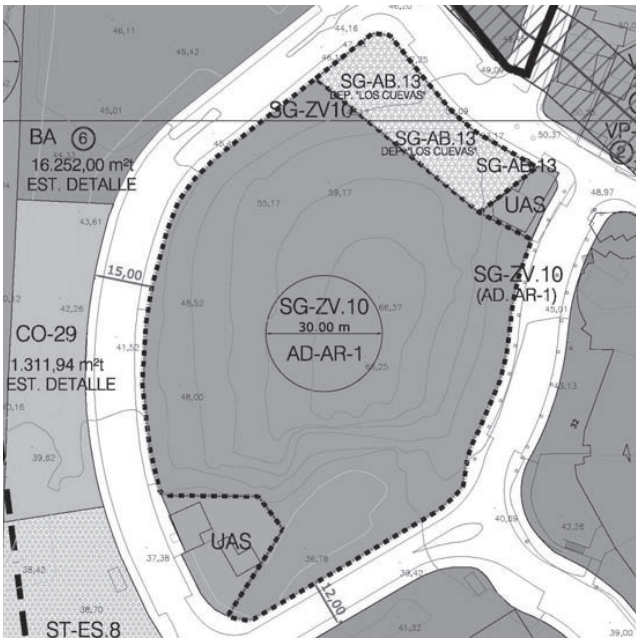
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LA CANTERITA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.10**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	4 Y 6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	8.815	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Área de Reparto 1	**INICIATIVA**	PRIVADA O MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UNA ZONA COMPACTA PARA PARQUE EN LA ZONA DE LOS PACOS.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- SE REALIZARÁ ACCESO PEATONAL AL PARQUE POR LA CALLE QUE EXISTE AL NORTE. - SE REFORESTARÁ.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE CARVAJAL	**CÓDIGO**	**SG-ZV.11.1**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	13.748	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Área de Reparto 1	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE VARIAS PARCELAS, CUATRO DE ELLAS EDIFICADAS CON VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EL RESTO SIN EDIFICAR, ASÍ COMO LA DESEMBOCADURA DEL ARROYO DE LAS PRESAS, PARCIALMENTE EMBOVEDADO. DISPONE DE PRECARIOS ACCESOS, DE IRREGULAR TRAZADO; Y UN CIERTO NÚMERO DE EJEMPLARES ARBÓREOS INTERESANTES. CONSTITUYE UN PARQUE EN ZONA EXCEPCIONAL POR VISTAS Y SITUACIÓN, Y LAS ZONAS VERDES URBANAS MÁS IMPORTANTES DE LA CIUDAD POR SU ENTIDAD Y TAMAÑO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO EXISTENTE, Y PLANTACIÓN DE JARDINERÍA Y NUEVO ARBOLADO. - TRATAMIENTO DEL CAUCE DEL ARROYO DE LAS PRESAS. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LA AVDA. DE CARVAJAL Y DESDE EL PASEO MARÍTIMO. - CONSIDERACIÓN DEL PARQUE COMO UNA EXTENSIÓN DEL PASEO MARÍTIMO, ESTUDIANDO LA CONEXIÓN ENTRE AMBOS. - MOBILIARIO URBANO Y CONEXIÓN CON PARQUE MARÍTIMO, SALVANDO EL GRAN DESNIVEL.
CONDICIONES DE DESTINO	TIENE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL Y DEL P.O.T. ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO
OBSERVACIONES	LA SUPERFICIE QUE FIGURA EN ESTA FICHA, ES LA DEL SISTEMA GENERAL EXCLUIDO EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE, SEGÚN LA DELIMITACIÓN HIDRÁULICA APROBADA EN SU DÍA POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, (INFORME DE FECHA 16-12-09), SEGÚN ESTUDIO HIDROLÓGICO DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA ZONA ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, REALIZADO POR PAYMA-COTAS, S.A.U., QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO EN EL PGOU.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

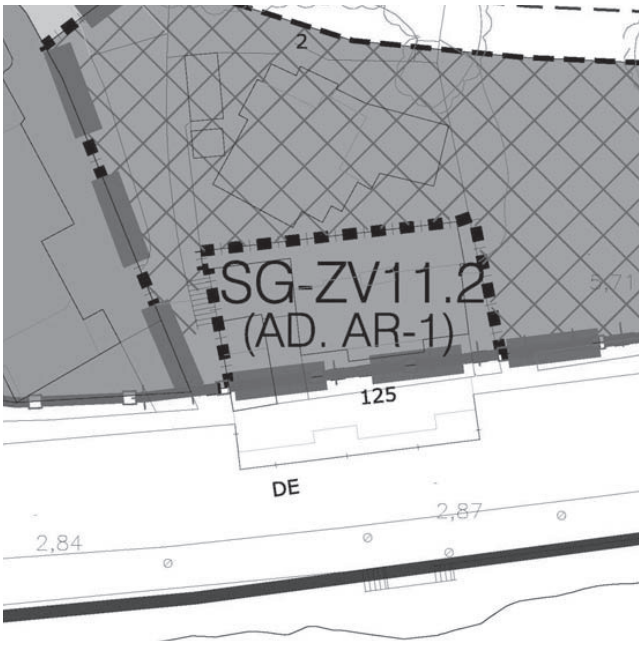
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE CARVAJAL	**CÓDIGO**	**SG-ZV.11.2**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	416	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Área de Reparto 1	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 416 M2, RODEADA POR EL ACTUAL SISTEMA GENERAL SG-ZV.11.1, QUE DISPONE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, POR LO QUE NO SE CREE CONVENIENTE QUE QUEDE ENCLAVADA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DICHO PARQUE
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO EXISTENTE, Y PLANTACIÓN DE JARDINERÍA Y NUEVO ARBOLADO. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE EL PASEO MARÍTIMO. - CONSIDERANDO LA CONEXIÓN ENTRE PASEO MARÍTIMO Y LA AVDA. DE CARVAJAL. - MOBILIARIO URBANO Y CONEXIÓN CON PARQUE MARÍTIMO, SALVANDO EL GRAN DESNIVEL.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DEL HIGUERÓN	**CÓDIGO**	**SG-ZV.12**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	1
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	26.453	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA FRANJA ESTRECHA Y LARGA QUE LINDA CON LA VÍA PECUARIA, Y CON EL ARROYO QUE SEPARA EL TERMINO DE FUENGIROLA DEL TERMINO MUNICIPAL DE MIJAS.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO EXISTENTE, Y PLANTACIÓN DE JARDINERÍA Y NUEVO ARBOLADO. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LA VÍA PECUARIA. - MOBILIARIO URBANO A CONSIDERAR
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO
OBSERVACIONES	LA SUPERFICIE QUE FIGURA EN ESTA FICHA, ES LA DEL SISTEMA GENERAL EXCLUIDO EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE, SEGÚN LA DELIMITACIÓN HIDRÁULICA APROBADA EN SU DÍA POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, (INFORME DE FECHA 16-12-09), SEGÚN ESTUDIO HIDROLÓGICO DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA ZONA ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, REALIZADO POR PAYMA-COTAS, S.A.U., QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO EN EL PGOU.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

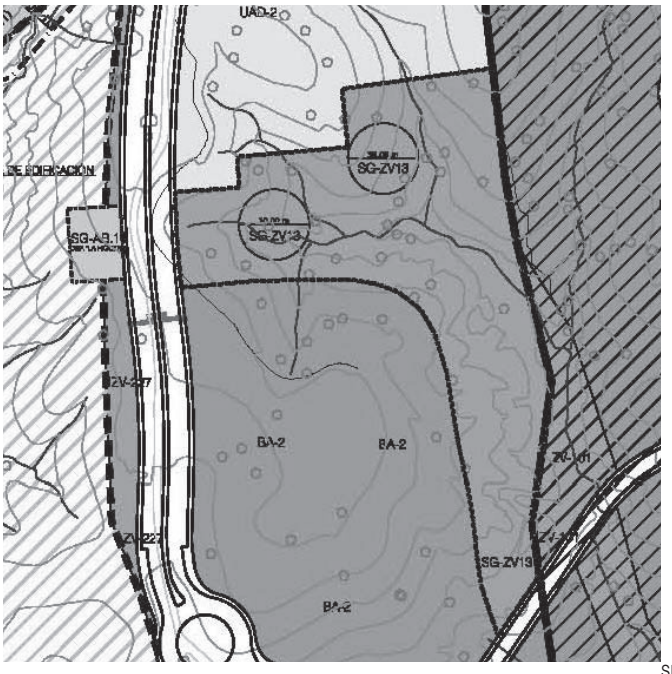
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	MAJAR-LAGARES	**CÓDIGO**	**SG-ZV.13**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	1 Y 3
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	14.759	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 14.759 M2, CON ACCESO DESDE EL EJE NORTE-SUR DE LA ZONA DE CARVAJAL, Y QUE CONTINÚA CON ZONA VERDE DEL API-01, FORMANDO UN GRAN PARQUE LINEAL.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	- CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO CON USO Y DESTINO ZONA VERDE PUBLICA. - SE REALIZARÁN ACCESOS PEATONALES EN LA ZONAS COLINDANTES CON EL VIAL NORTE-SUR. - SE REFORESTARÁ
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

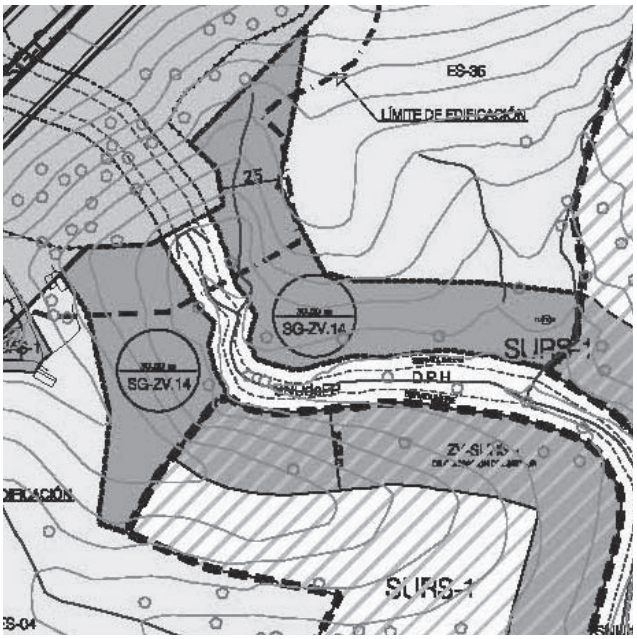
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE TORREBLANCA II	**CÓDIGO**	**SG-ZV.14**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	10.336	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 10.336 M2, CONECTADA CON EL SISTEMA GENERAL SG-ZV.8, QUE FLANQUEA AL RIO ZARAGOZA, COMO PROLONGACIÓN DEL PARQUE DE TORREBLANCA.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO EXISTENTE, Y PLANTACIÓN DE JARDINERÍA Y NUEVO ARBOLADO. - TRATAMIENTO DEL CAUCE Y DEL ARROYO ZARAGOZA. - MOBILIARIO URBANO.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO
OBSERVACIONES	LA SUPERFICIE QUE FIGURA EN ESTA FICHA, ES LA DEL SISTEMA GENERAL EXCLUIDO EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE, SEGÚN LA DELIMITACIÓN HIDRÁULICA APROBADA EN SU DÍA POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA, (INFORME DE FECHA 16-12-09), SEGÚN ESTUDIO HIDROLÓGICO DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA ZONA ESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, REALIZADO POR PAYMA-COTAS, S.A.U., QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO EN EL PGOU.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

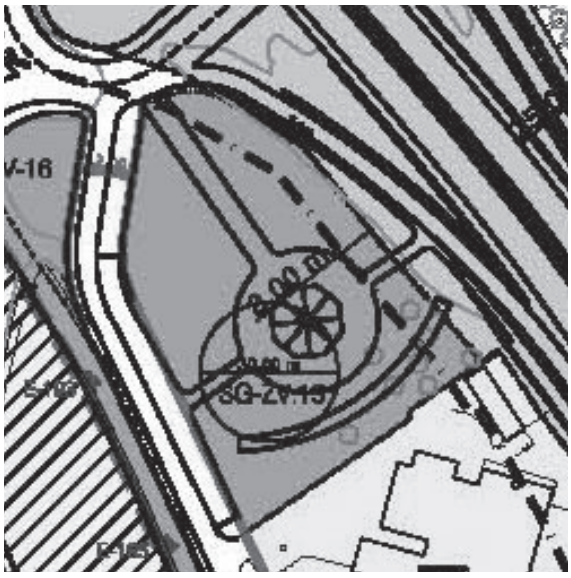
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PUENTE MIRAMAR	**CÓDIGO**	**SG-ZV.15**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.166	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 4.166 M2, SE PUEDE CONSIDERAR COMO UNA EXTENSIÓN DEL PARQUE FLUVIAL, SIENDO COLINDANTE CON EL NUDO DE MIRAMAR Y EQUIPAMIENTO SOCIAL.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO EXISTENTE, Y PLANTACIÓN DE JARDINERÍA Y NUEVO ARBOLADO. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE EL NUDO DE CONEXIÓN CON MIRAMAR. - MOBILIARIO URBANO.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE FLUVIAL	**CÓDIGO**	**SG-ZV.16**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	12 Y 13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	10.609	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 10.609 M2, DENOMINADA COMO PARQUE FLUVIAL, ESTANDO DESARROLLADA EN LA ACTUALIDAD.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO Y JARDINERÍA EXISTENTE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LA VÍA DE SERVICIO DE LA AUTOVÍA. - DISPONE DE MOBILIARIO URBANO, MINI GOLF, ETC..
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE SANTA AMALIA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.17**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	10.462	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 10.462 M2. DENOMINADO COMO PARQUE SANTA AMALIA, ESTANDO DESARROLLADA EN LA ACTUALIDAD CON BUENAS INSTALACIONES DE PARQUES INFANTILES.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO Y JARDINERÍA EXISTENTE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LA AVDA. DE SANTA AMALIA Y CALLE ALBERTO MORGENSTEIN. - DISPONE DE MOBILIARIO URBANO Y JUEGOS INFANTILES.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DOÑA SOFIA	**CÓDIGO**	**SG-ZV.18**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	6.900	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 6.900 M2. DENOMINADO COMO PARQUE DOÑA SOFÍA, ESTANDO DESARROLLADA EN LA ACTUALIDAD CON BUENAS INSTALACIONES.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - MANTENIMIENTO DEL ARBOLADO Y JARDINERÍA EXISTENTE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LA CALLE MÉNDEZ NÚÑEZ Y CONEXIÓN CON ZONAS VERDES PÚBLICAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DOÑA SOFÍA. - DISPONE DE MOBILIARIO URBANO Y JUEGOS INFANTILES.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LOS CUENTOS	**CÓDIGO**	**SG-ZV.19**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	20.519	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución SUNC-10	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 20.519 M2. FORMA PARTE DEL CONJUNTO DE SISTEMAS GENERALES DENOMINADOS COMO PARQUE DE LOS CUENTOS, INTEGRADO POR LOS SISTEMAS GENERALES SG-ZV.19, 20, 21 Y 22.2
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA. - SE REALIZARÁ PROYECTO TEMÁTICO ESPECÍFICO PARA ESTE PARQUE.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LOS CUENTOS	**CÓDIGO**	**SG-ZV.20**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	3.469	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución SUNC-07	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES
DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 3.469 M2. FORMA PARTE DEL CONJUNTO DE SISTEMAS GENERALES DENOMINADOS COMO PARQUE DE LOS CUENTOS, INTEGRADO POR LOS SISTEMAS GENERALES SG-ZV.19, 20, 21 Y 22.2			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA. - SE REALIZARÁ PROYECTO TEMÁTICO ESPECÍFICO PARA ESTE PARQUE.			
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO			
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LOS CUENTOS	**CÓDIGO**	**SG-ZV.21**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	3.121	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución UE-08	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES
DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 3.121 M2. FORMA PARTE DEL CONJUNTO DE SISTEMAS GENERALES DENOMINADOS COMO PARQUE DE LOS CUENTOS, INTEGRADO POR LOS SISTEMAS GENERALES SG-ZV.19, 20, 21 Y 22.2			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA. - SE REALIZARÁ PROYECTO TEMÁTICO ESPECÍFICO PARA ESTE PARQUE.			
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO			
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

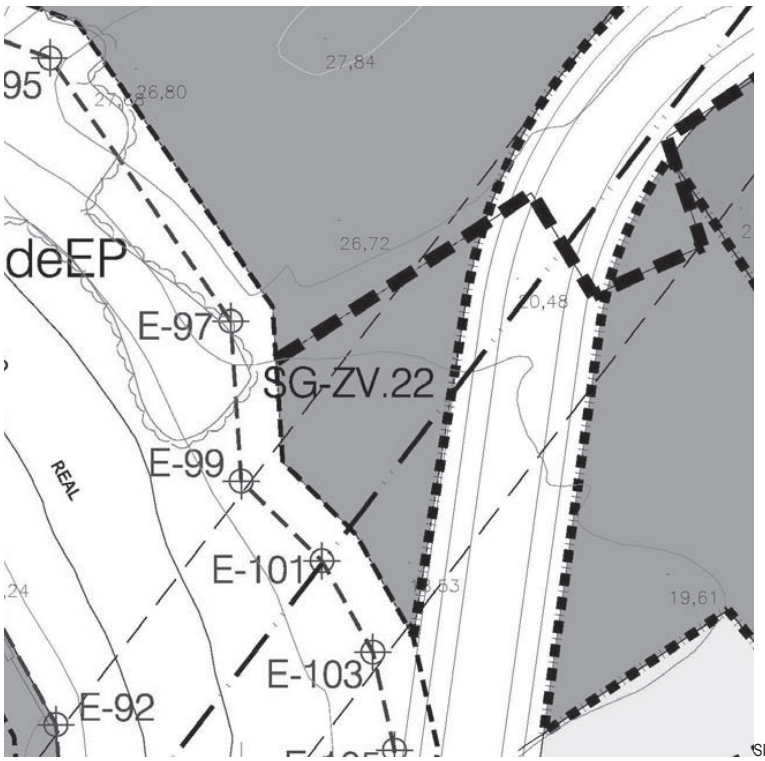
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LOS CUENTOS	**CÓDIGO**	**SG-ZV.22**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	710	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución SUNC-05	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 710 M2. FORMA PARTE DEL CONJUNTO DE SISTEMAS GENERALES DENOMINADOS COMO PARQUE DE LOS CUENTOS, INTEGRADO POR LOS SISTEMAS GENERALES SG-ZV.19, 20, 21 Y 22.2
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA. - SE REALIZARÁ PROYECTO TEMÁTICO ESPECÍFICO PARA ESTE PARQUE.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LA LOMA SUR	**CÓDIGO**	**SG-ZV.23**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	4.458	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución SUNC-05	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 4.458 M2. FORMA PARTE JUNTO CON EL SISTEMA GENERAL SG-ZV.24 DEL DENOMINADO PARQUE DE LA LOMA SUR.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

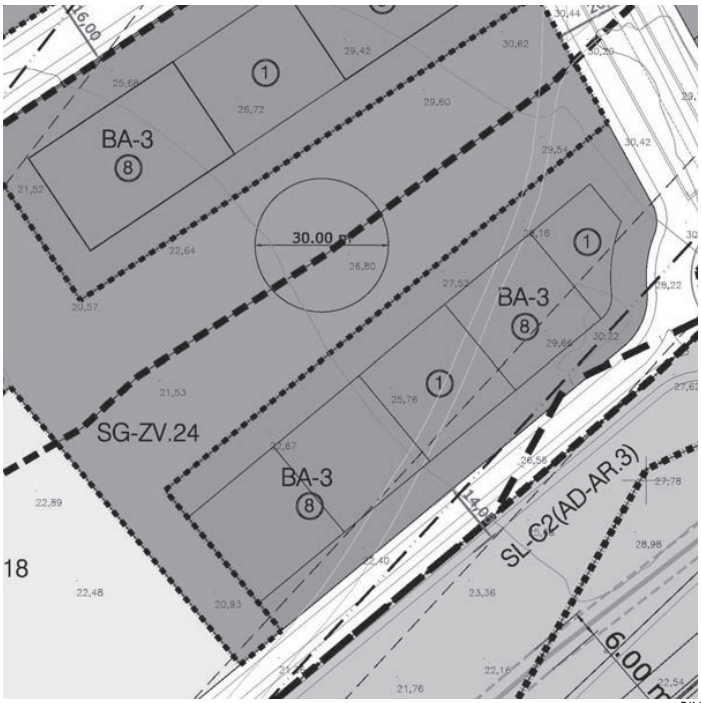
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LA LOMA SUR	**CÓDIGO**	**SG-ZV.24**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	8
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	3.187	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución UE-02	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 3.187 M2. FORMA PARTE JUNTO CON EL SISTEMA GENERAL SG-ZV.23 DEL DENOMINADO PARQUE DE LA LOMA SUR.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

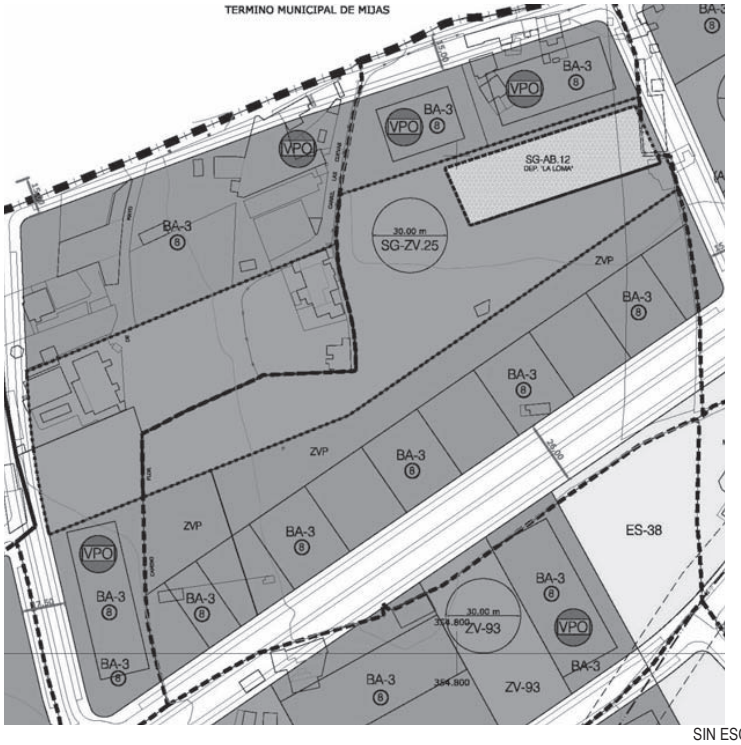
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LA LOMA NORTE	**CÓDIGO**	**SG-ZV.25**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	8.638	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución SUNC-04	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 8.638 M2. FORMA PARTE JUNTO CON EL SISTEMA GENERAL SG-ZV.26 DEL DENOMINADO PARQUE DE LA LOMA NORTE.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE DE LA LOMA NORTE	**CÓDIGO**	**SG-ZV.26**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	6.639	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	Unidad de Ejecución SUNC-06	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES

DESCRIPCIÓN	COMPRENDE UNA PARCELA DE 6.639 M2. FORMA PARTE JUNTO CON EL SISTEMA GENERAL SG-ZV.25 DEL DENOMINADO PARQUE DE LA LOMA NORTE.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	-CREACIÓN DE UN PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA. - REPOBLACIÓN FORESTAL, Y JARDINERÍA ADECUADA AL TIPO DE PARQUE QUE SE PRETENDE. - ADECUACIÓN DE ACCESOS DESDE LOS VIALES INTERIORES DE LA ZONA DE LA LOMA.
CONDICIONES DE DESTINO	ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO

PLANO DE SITUACIÓN

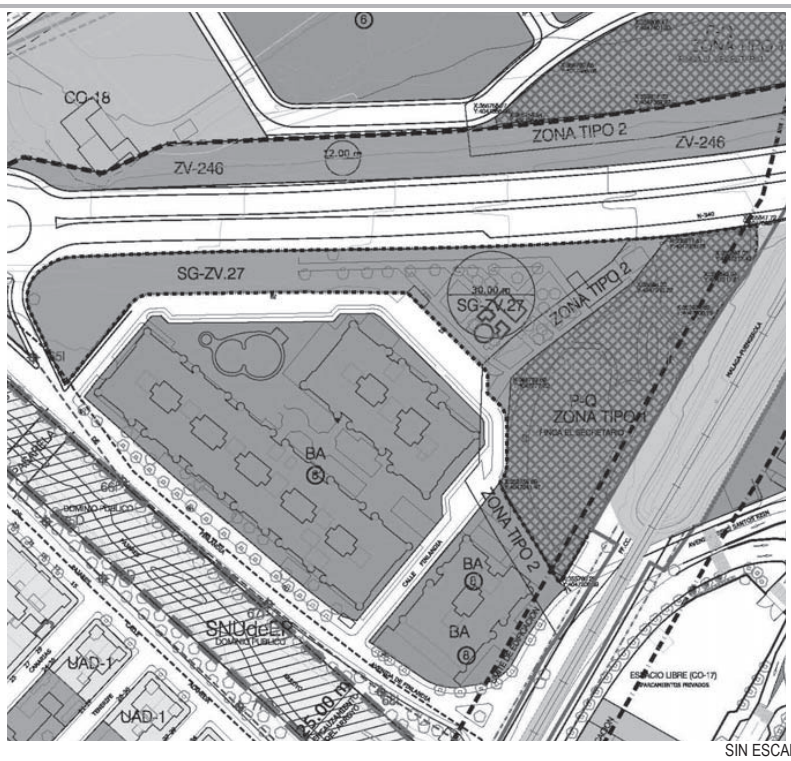




SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

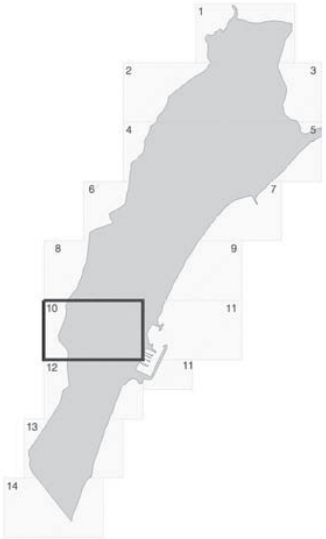
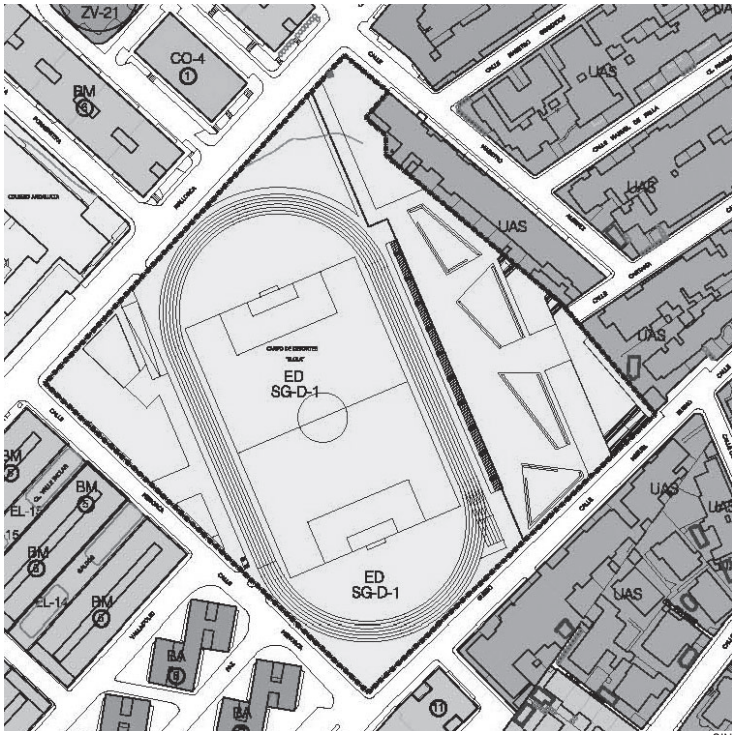
IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	PARQUE "FINCA EL SECRETARIO"	**CÓDIGO**	**SG-ZV.27**
	CLASE	ZONA VERDE	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	9.570	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL O PRIVADA
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Legislación Sectorial	**USO**	ESPACIOS LIBRES
DESCRIPCIÓN		COMPRENDE UNA PARCELA DE 9.570 M2. EN ESTE PARQUE SE ENCUENTRA LA ZONA ARQUEOLÓGICA DE LA FINCA EL SECRETARIO.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		- PARQUE URBANO, CON USO Y DESTINO DE ZONA VERDE PÚBLICA Y TOTALMENTE REALIZADO.		
CONDICIONES DE DESTINO		ZONA VERDE CON CARÁCTER DE PARQUE URBANO		
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

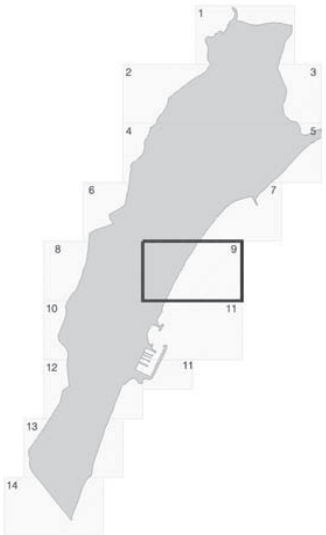
IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CAMPO DE DEPORTE ELOLA	**CÓDIGO**	**SG-D.1**
	CLASE	EQUIPAMIENTO	**HOJA PLANO (1:2000)**	10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	25.866	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Sectorial.	**USO**	DEPORTIVO, SOCIAL, COMERCIAL, OFICINAS Y APARCAMIENTOS.
DESCRIPCIÓN		SE TRATA DE UNA ORDENACIÓN ESPECÍFICA PARA CAMPO DE DEPORTES, CONSISTENTE EN ESTADIO OLÍMPICO, PISTAS DE BALONCESTO, PISCINA, ESCUELA DE MONITORES PARA ENTRENAMIENTO, APARCAMIENTOS, LOCALES COMERCIALES Y EQUIPAMIENTO SOCIAL.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		ORDENACIÓN EJECUTADA		
CONDICIONES DE DESTINO		DEPORTIVO Y COMPATIBLES, CITADOS ANTERIORMENTE. QUEDAN EXCLUIDOS DE LA CONDICIÓN DE SISTEMA GENERAL DEPORTIVO, LOS APARCAMIENTOS, OFICINAS Y COMERCIALES, QUE NO TIENEN LA CONDICIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.		
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

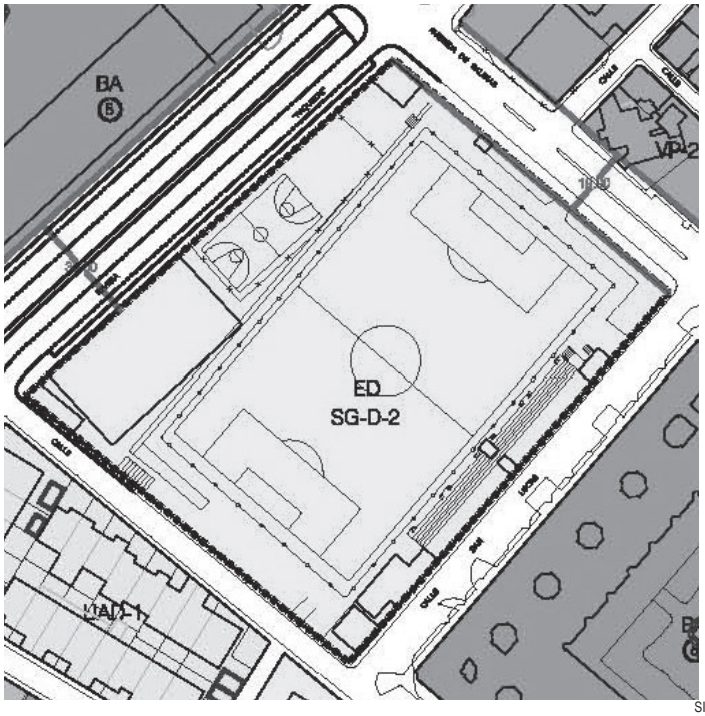
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	CAMPO DE FÚTBOL LOS BOLICHES	**CÓDIGO**	**SG-D.2**
	CLASE	EQUIPAMIENTO	**HOJA PLANO (1:2000)**	9
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	13.118	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO Y DESARROLLADO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Sectorial.	**USO**	DEPORTIVO
DESCRIPCIÓN		SITUADO EN LA AVDA. DE LAS SALINAS, ES UN TERRENO DE FORMA RECTANGULAR, DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A CAMPO DE FUTBOL.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
CONDICIONES DE DESTINO		DEPORTIVO		

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

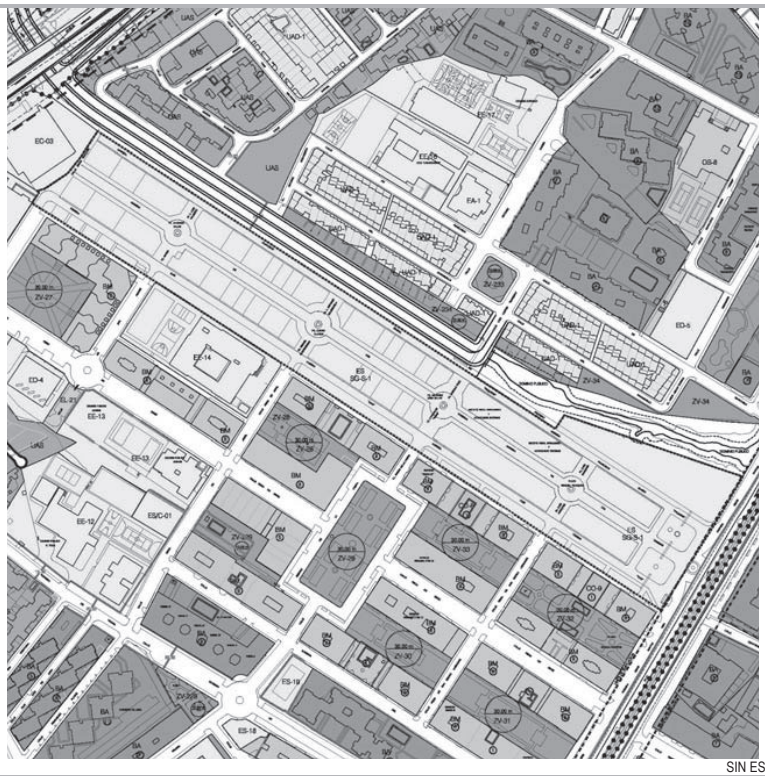
FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	RECINTO FERIAL	**CÓDIGO**	**SG-S.1**
	CLASE	EQUIPAMIENTO	**HOJA PLANO (1:2000)**	8 Y 10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	52.514	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A. y Sectorial.	**USO**	SOCIAL

DESCRIPCIÓN	TERRENO DE FORMA ALARGADA, TOTALMENTE URBANIZADO Y ADECUADO A LA CELEBRACIÓN DE LA FERIA DE FUENGIROLA. EL RESTO DEL AÑO, FUNCIONA COMO PARQUE. TAMBIÉN ES EL LUGAR DE CELEBRACIÓN DEL "MERCADILLO". DISPONE DE CONEXIONES SOBRE EL ARROYO REAL, QUE PRÓXIMAMENTE SERÁ EMBOVEDADO.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
CONDICIONES DE DESTINO	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS GENERALES DE RESERVA ESTRATÉGICA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE RESERVA ESTRATÉGICA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	EL HIGUERÓN	**CÓDIGO**	**SG-RE1**
	CLASE	RESERVA ESTRATÉGICA	**HOJA PLANO (1:2000)**	1
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M².S.)**	48.404	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	NO ADQUIRIDO
	ADSCRITO	SURS-01	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A.	**USO**	TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES; SERVICIOS EMPRESARIALES, CENTROS DE INVESTIGACIÓN. EQUIPAMIENTO GENERAL SIN DEFINIR

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UNA PARCELA DE FORMA IRREGULAR AL NORTE DE FUENGIROLA, Y DE LA AUTOVÍA A-7, QUE SE UNIRÍA AL SISTEMA GENERAL, SG-RE.2, YA ADQUIRIDO PARA FORMACIÓN DE UNA GRAN PARCELA. TIENE MAGNÍFICOS ACCESOS DESDE LA A-7, DESDE TORREBLANCA DEL SOL Y DESDE LOS NUEVOS SECTORES URBANIZABLES EN LA ZONA DEL HIGUERÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SE DEJA UN CRITERIO LIBRE PARA LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN, SIN EMBARGO LOS PARÁMETROS MÁXIMOS SON LOS SIGUIENTES: EDIFICABILIDAD: 0,35 M2S/M2T OCUPACIÓN: 35% DE LA PARCELA ALTURA MÁXIMA: B+2 PLANTAS USO PERMITIDO: LOS DEFINIDOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE ESTA FICHA USO PROHIBIDO: RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.
CARGAS EXTERNAS	ABONARÁ LA PARTE CORRESPONDIENTE A LA INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS A.1.2.1 DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE RESERVA ESTRATÉGICA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	EL HIGUERÓN	**CÓDIGO**	**SG-RE2**
	CLASE	RESERVA ESTRATÉGICA	**HOJA PLANO (1:2000)**	1
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	19.930	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	---	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	L.O.U.A.	**USO**	TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES; SERVICIOS EMPRESARIALES, CENTROS DE INVESTIGACIÓN. EQUIPAMIENTO GENERAL SIN DEFINIR

DESCRIPCIÓN	SE TRATA DE UNA PARCELA DE FORMA IRREGULAR AL NORTE DE FUENGIROLA, Y DE LA AUTOVÍA A-7, QUE SE UNIRÍA AL SISTEMA GENERAL, SG-RE.1, PARA FORMACIÓN DE UNA GRAN PARCELA. TIENE MAGNÍFICOS ACCESOS DESDE LA A-7, DESDE TORREBLANCA DEL SOL Y DESDE LOS NUEVOS SECTORES URBANIZABLES EN LA ZONA DEL HIGUERÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	SE DEJA UN CRITERIO LIBRE PARA LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN, SIN EMBARGO LOS PARÁMETROS MÁXIMOS SON LOS SIGUIENTES: EDIFICABILIDAD: 0,35 M2S/M2T OCUPACIÓN: 35% DE LA PARCELA ALTURA MÁXIMA: B+2 PLANTAS USO PERMITIDO: LOS DEFINIDOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE ESTA FICHA USO PROHIBIDO: RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.
CONDICIONES DE DESTINO	

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

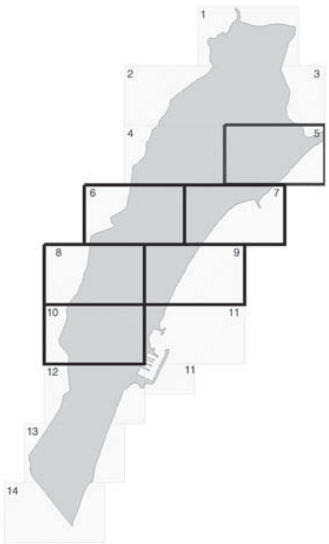
FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA URBANA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS URBANA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TRAZADO DE VÍA FF.CC. MÁLAGA-FUENGIROLA	**CÓDIGO**	**SG-I.1**
	CLASE	INFRAESTRUCTURA URBANA	**HOJA PLANO (1:2000)**	5, 7, 8, 9 Y 10
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	46.013	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	Ley de Comunicaciones (Ferrocarriles)	**USO**	FERROCARRIL
DESCRIPCIÓN		SE TRATA DE UNA FRANJA DE ANCHO VARIABLE ADQUIRIDO POR EXPROPIACIÓN QUE VA DESDE EL LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL CON BENALMÁDENA HASTA EL TÚNEL DE TORREBLANCA DEL SOL. LA SUPERFICIE INDICADA EN EL CASILLERO CORRESPONDIENTE, SE REFIERE A LA ZONA EXPROPIADA, Y NO AL PASILLO DE SERVIDUMBRE DE 25 M. DE ANCHURA, NI A LA ZONA DE PROTECCIÓN PARA EL FUTURO SOTERRAMIENTO, NI LA ZONA SUBTERRÁNEA CON LA ESTACIÓN TERMINAL DE FUENGIROLA.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN				
CONDICIONES DE DESTINO				

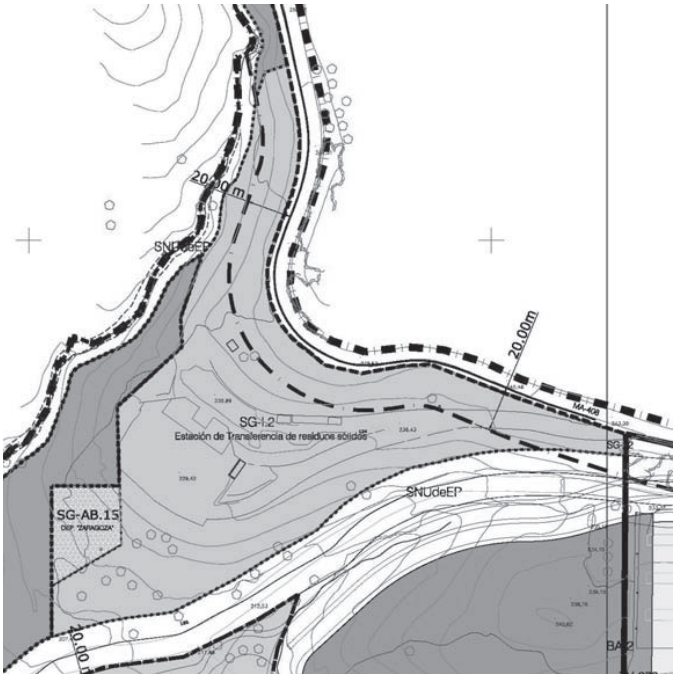
PLANO DE SITUACIÓN





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS URBANA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	**CÓDIGO**	**SG-I.2**
	CLASE	INFRAESTRUCTURA URBANA	**HOJA PLANO (1:2000)**	1
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (M^2.S.)**	17.198	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	Ley Medio Ambiental	**USO**	TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS
DESCRIPCIÓN		SE TRATA DE UNA PARCELA EN EL LÍMITE MÁS ALEJADO DEL TÉRMINO MUNICIPAL, POR SU ZONA NORTE, JUNTO A LA CARRETERA DE MIJAS, DESDE EL HIGUERÓN, Y CON ACCESO POR LA MISMA.		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		SE APROBÓ PROYECTO REDACTADO Y FINANCIADO POR LA COMUNIDAD EUROPEA.		
CONDICIONES DE DESTINO		ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS.		
PLANO DE SITUACIÓN		 SIN ESCALA		

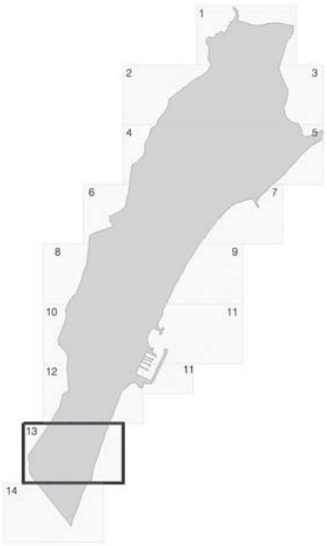
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

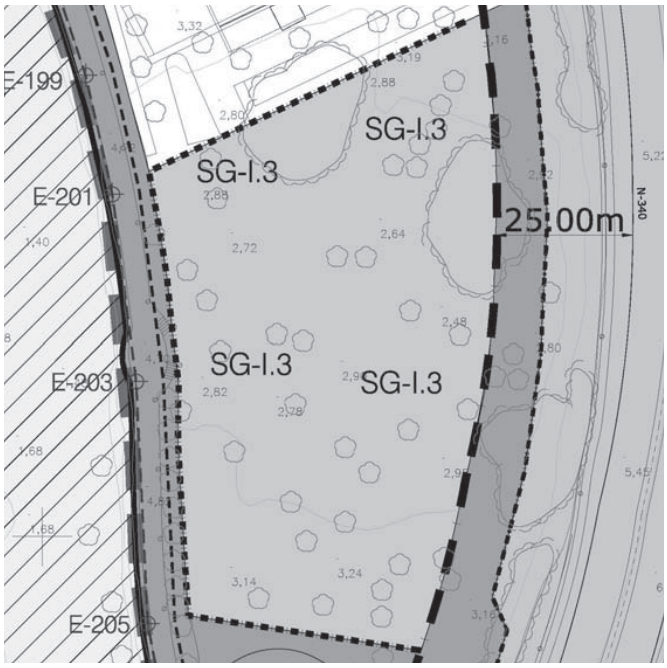
Ficha Modificada

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS URBANA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES	**CÓDIGO**	**SG-I.3**
	CLASE	INFRAESTRUCTURA URBANA	**HOJA PLANO (1:2000)**	13
ORDENACION ESTRUCTURAL	**SUPERFICIE (m^2.S.)**	5.619	**SITUACIÓN URBANÍSTICA**	ADQUIRIDO
	ADSCRITO	NO	**INICIATIVA**	MUNICIPAL
	LEGISLACIÓN	Ley de Comunicaciones y Transporte	**USO**	INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES
DESCRIPCIÓN		PARCELA DE FORMA TRAPEZOIDAL, SITUADA ENTRE LA AUTOVÍA A-7 Y EL RÍO FUENGIROLA. ESTÁ PRÓXIMA AL CENTRO COMERCIAL "MIRAMAR".		
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		EDIFICABILIDAD 1M2T/M2S USO PRINCIPAL: INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES USO COMPLEMENTARIO: LOS PROPIOS DEL USO PRINCIPAL (CAFETERÍA, PEQUEÑO COMERCIO, TALLER, ETC.) LA EJECUCIÓN DEL INTERCAMBIADOR QUEDA CONDICIONADA A LA ELIMINACIÓN DE INUNDABILIDAD EN LA PARCELA, POR LA EJECUCIÓN PREVIA DE LAS OBRAS NECESARIAS A REALIZAR QUE ESTÁN DEFINIDAS EN EL PROYECTO INCLUIDO EN EL ANEXO VIII *"INFORME DEL CÁLCULO HIDRÁULICO DEL RIO FUENGIROLA A SU PASO POR EL INTERCAMBIADOR DE AUTOBUSES EN EL T. M. DE FUENGIROLA"*		
CONDICIONES DE DESTINO				

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

FICHAS TÉCNICAS DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

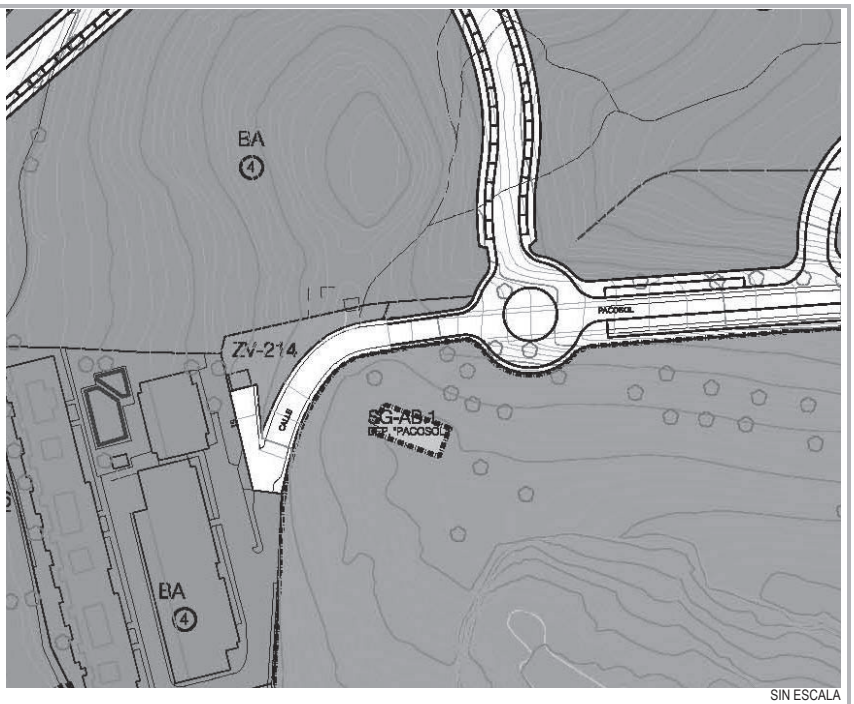
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	PARQUE LA CANTERA	**CÓDIGO**	**SG-AB.1**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	PACOSOL I	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	147	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	400

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

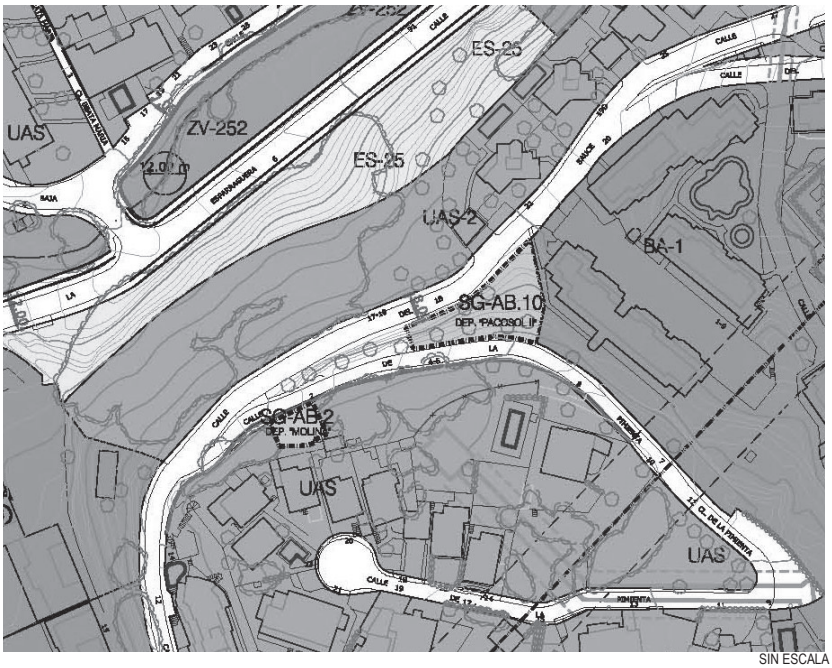
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	CALLE LA PIMIENTA	**CÓDIGO**	**SG-AB.2**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	MOLINA	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	127	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	560

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

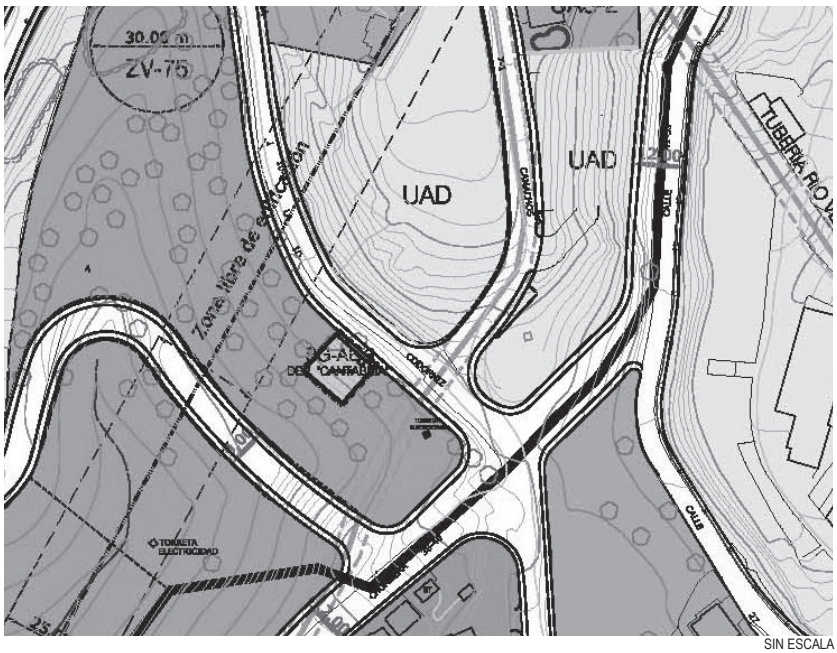
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	C/CHUMBERA Y C/AMAPOLO	**CÓDIGO**	**SG-AB.3**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	CANTABRIA	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	142	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	296

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	CALLE LAS ENCINAS	CÓDIGO	SG-AB.4
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	MIRAMAR	HOJA PLANO (1:2000)	14
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	710	CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)	2.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

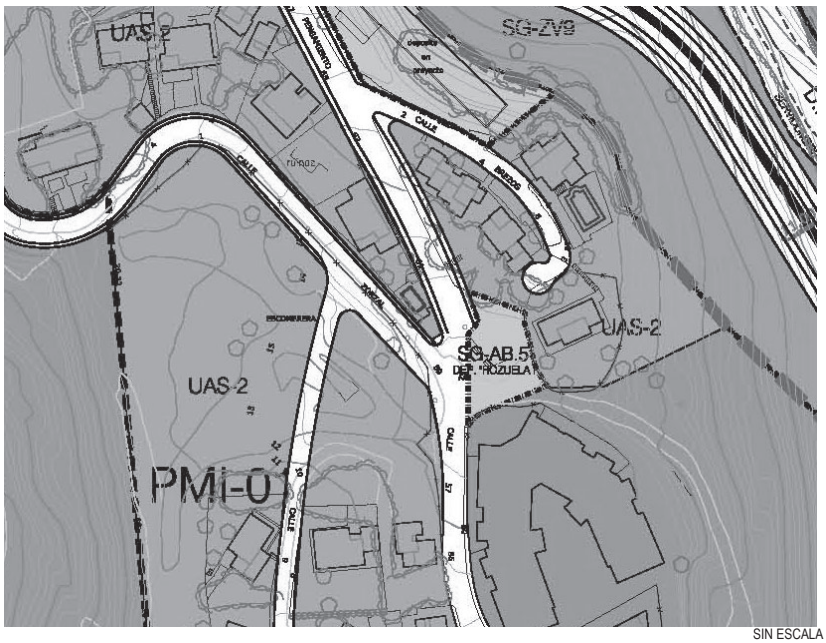
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN	**UBICACIÓN**	CALLE PENSAMIENTO	**CÓDIGO**	**SG-AB.5**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	ROZUELA I	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	415	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	150

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

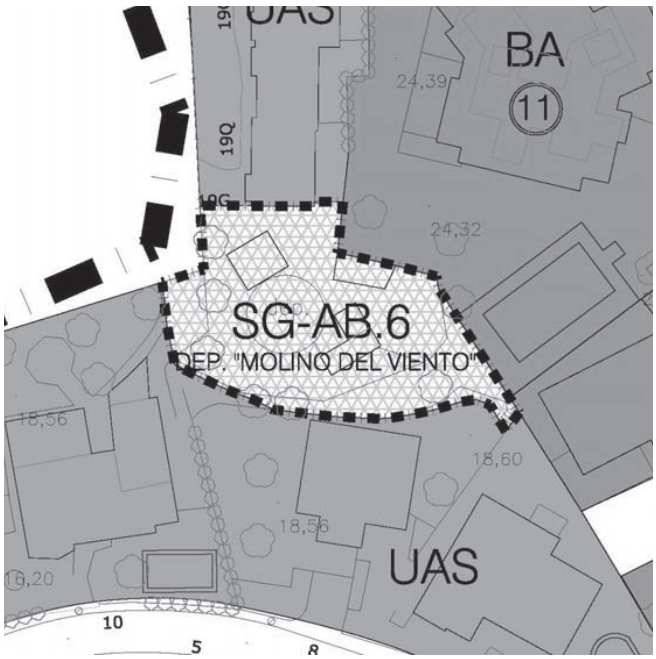
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	OESTE	CÓDIGO	SG-AB.6
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	MOLINO DE VIENTO	HOJA PLANO (1:2000)	12
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	674	CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)	1.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	LA YESERA	**CÓDIGO**	**SG-AB.7**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	DEL TORO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	750	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	3.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	LA YESERA	**CÓDIGO**	**SG-AB.8**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	NUEVO DEL TORO	**HOJA PLANO (1:2000)**	7
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	5.000	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	20.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	CALLE PENSAMIENTO	**CÓDIGO**	**SG-AB.9**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	ROZUELA II	**HOJA PLANO (1:2000)**	2
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	2.154	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	3.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

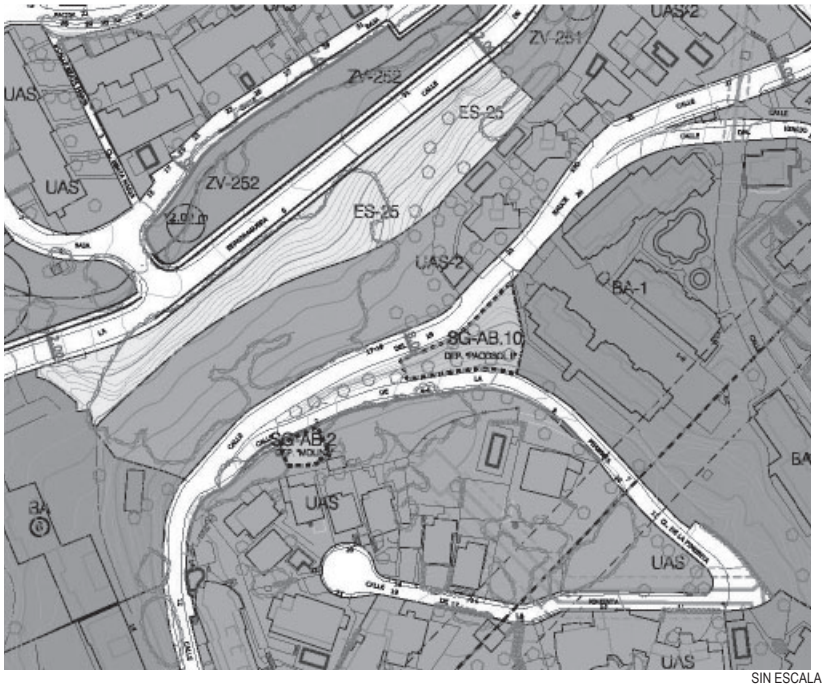
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	CALLE DEL SAUCE	**CÓDIGO**	**SG-AB.10**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	PACOSOL II	**HOJA PLANO (1:2000)**	4
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	550	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	1.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	MAJAR-LAGARES	**CÓDIGO**	**SG-AB.11**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	NUEVO CARVAJAL	**HOJA PLANO (1:2000)**	5
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	720	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	3.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

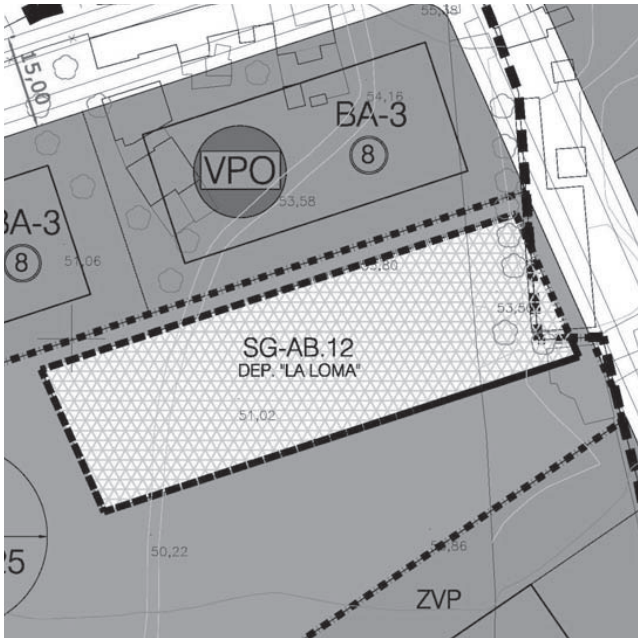
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	LA LOMA	CÓDIGO	SG-AB.12
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	LA LOMA	HOJA PLANO (1:2000)	6
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	2.010	CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)	4.000

PLANO DE SITUACIÓN





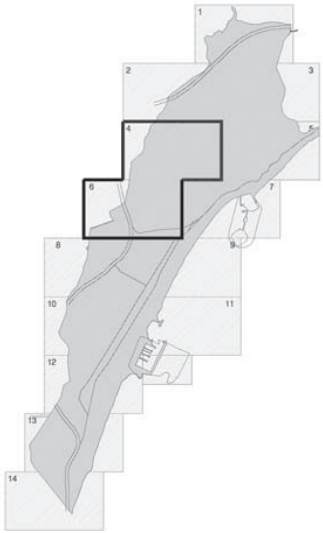
SIN ESCALA

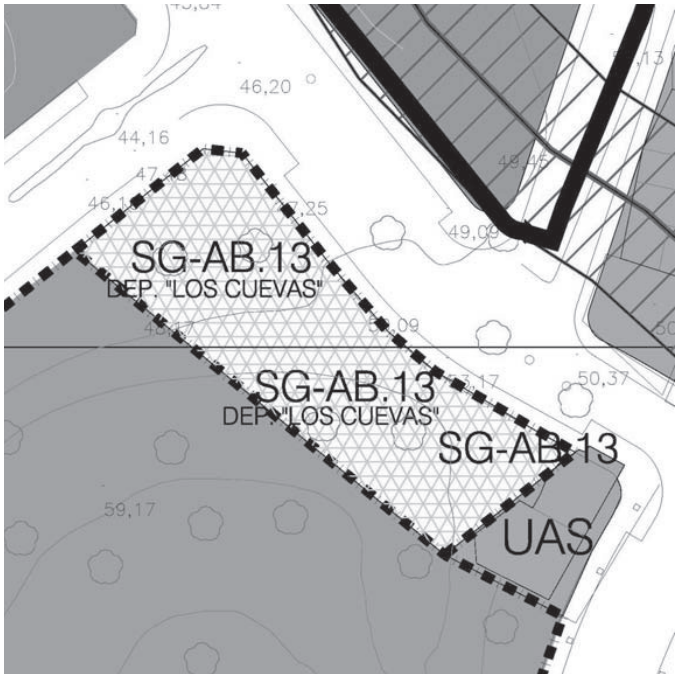
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	LA CANTERITA	**CÓDIGO**	**SG-AB.13**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	LOS CUEVAS	**HOJA PLANO (1:2000)**	4 Y 6
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	954	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	3.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

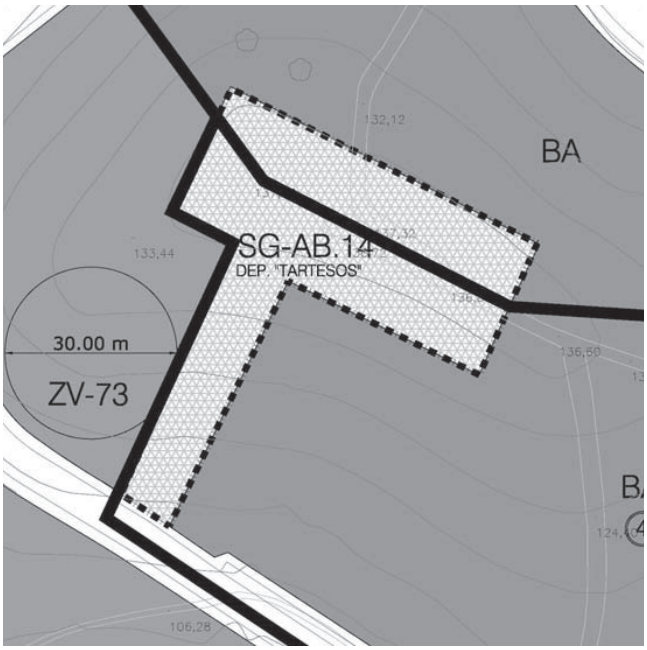
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	LOMA DE TORREBLANCA	CÓDIGO	SG-AB.14
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	TARTESSOS	HOJA PLANO (1:2000)	4
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	2.010	CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)	4.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	HIGUERÓN	**CÓDIGO**	**SG-AB.15**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	ZARAGOZA	**HOJA PLANO (1:2000)**	1
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	1.000	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	3.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

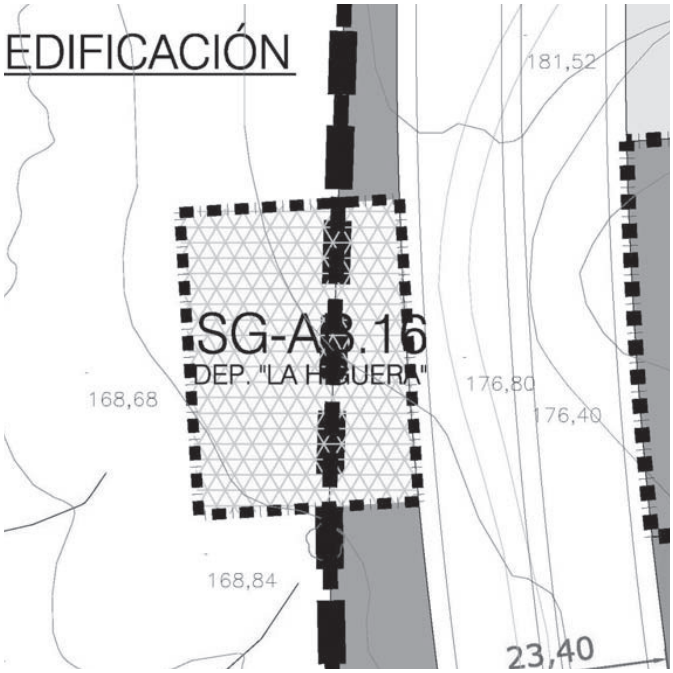
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN	MAJAR-LAGARES	CÓDIGO	SG-AB.16
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	LA HIGUERA	HOJA PLANO (1:2000)	1
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	700	CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)	3.000

PLANO DE SITUACIÓN





SIN ESCALA

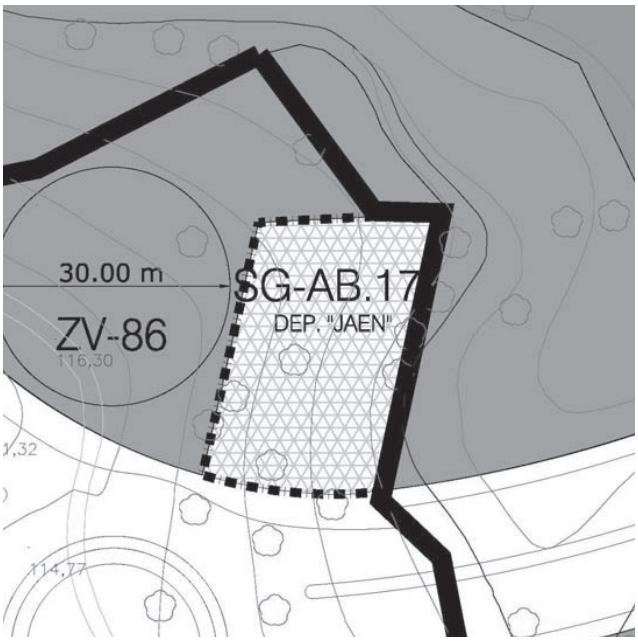
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE SISTEMAS GENERALES DE ABASTECIMIENTO

IDENTIFICACIÓN				
	UBICACIÓN	MAJAR-LAGARES	**CÓDIGO**	**SG-AB.17**
	DENOMINACIÓN DEPÓSITO	JAÉN	**HOJA PLANO (1:2000)**	3
	SUPERFICIE SISTEMA GENERAL (M2S)	791	**CAPACIDAD DEPÓSITO (M3)**	3.000

PLANO DE SITUACIÓN



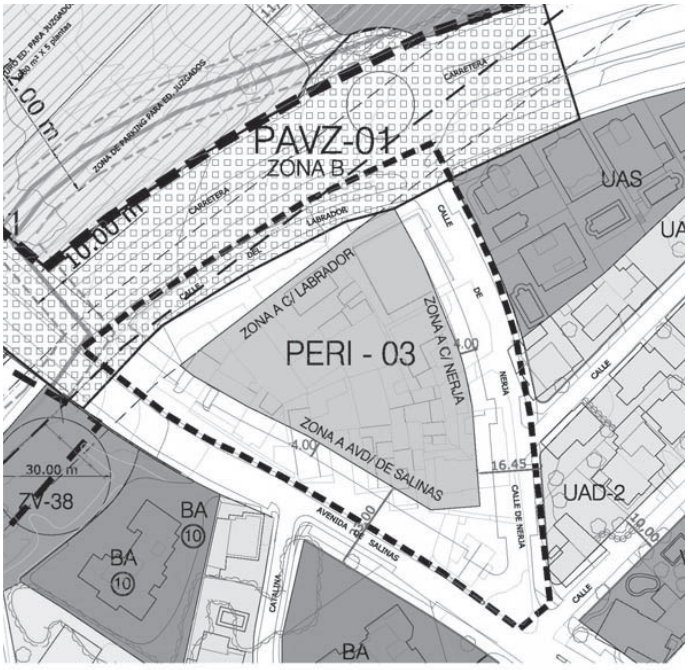


SIN ESCALA

FICHA TÉCNICA DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	LAS SALINAS	**CÓDIGO**	**PERI-03**
ORDENACION ESTRUCTURAL	**CLASIFICACIÓN**	URBANO	**ÁREA DE REPARTO**	
	TIPO	NO CONSOLIDADO	**HOJA PLANO**	6 Y 9
	SUPERFICIE M².S.	ACTUAL 7.240,37 NETA 3.103	**USO**	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES
	VIVIENDA PROTEGIDA:		30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
	ÍNDICE EDIFICABILIDAD (M²T/M²T)	1,30 M2S/M2T	**EDIFICABILIDAD TOTAL** (M²T)	9.412,48 M2T
	ÍNDICE DENSIDAD VIV/HA.	100 vdas/Ha.	**DENSIDAD MÁXIMA VDAS.**	72 VDAS.
	APROVECHAMIENTOS	**OBJETIVO** (M²T)	**SUBJETIVO** (M²T)	**10% CESIÓN AYTO.** (M²T)
		9.412,48	8.471,23	941,25
ORDENACION PORMENORIZADA	**ORDENANZAS Y ALTURAS**	BM ZONA CALLE LABRADOR: B+9.- ZONA AVDA. SALINAS: B+6.- ZONA CALLE NERJA: B+3	**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
	SISTEMA ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	**PROGRAMACIÓN:**	VER PLAZOS DE PRESENTACIÓN
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS MÍNIMOS (M².S.)	SEGÚN Art. 10 L.O.U.A	**INICIATIVA**	PRIVADA
	CESIÓN DE ESPACIOS SIN ASIGNACIÓN		**CESIÓN PARA VIALES (M².S.):**	4.137,37
	SISTEMA LOCAL INCLUIDO A CEDER	**CÓDIGO**	**TIPO**	**SUPERFICIE M².S.**
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	PERI-03

CONDICIONES PARTICULARES	PROPIETARIO/S				
	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	Según Plan Especial de Reforma Interior a redactar según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Altura máxima: Zona Calle Labrador: B+9 plantas.- Zona Avda. Salinas: B+6.- Zona Calle Nerja: B+3.- Mejora de los déficit de urbanización, ordenación de espacios públicos y previsión de equipamientos. Se cederán gratuitamente todos espacios perimetrales destinados a viales (4.137,37 m²). Las infraestructuras fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios, discurren a través de las calles que rodean el PERI.			
	CONDICIONES DE EJECUCIÓN	Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Urbanización. Mejora y ensanche de los viales existentes, y obtención de espacios públicos.			
	OTRAS CONDICIONES	La ejecución de los viales perimetrales, es decir, la avenida de las salinas (entre el limbo norte de la intersección con calle Nerja y el limbo sur de la intersección con calle labrador), la calle Nerja completa y la calle labrador completa, (tanto la parte actualmente de propiedad privada objeto de cesión, como la restante de dominio público), correrán a cargo de los propietarios del suelo de esta ordenación singular y a su costa, y deberá ejecutarse conforme a las indicaciones de la oficina técnica y a las calidades y nivel de servicio correspondientes, a las características de cada una de las calles antes indicadas. Renovación de edificaciones y previsión de equipamientos a nivel de barriada. Para la aprobación de este Plan Especial, se requiere un Estudio Acústico detallado que contenga lo relacionado en el artículo 4.1.5 del P.G.O.U., que será aprobado por el organismo competente para ello.			
PLAZOS	PLAZOS DE LOS PROPIETARIOS (MESES)	PLAZOS DE PRESENTACIÓN	Plan Especial	P. Reparcelación	P. Urbanización
			6 meses	6 meses desde la A.D. del PERI	6 meses desde la A.D. del PERI
		GESTIÓN	Cesiones a la Aprobación Definitiva del PERI		
		EJECUCIÓN	Obras de Urbanización		
			18 meses		
OBSERVACIONES					
FOTOGRAFÍA AÉREA					

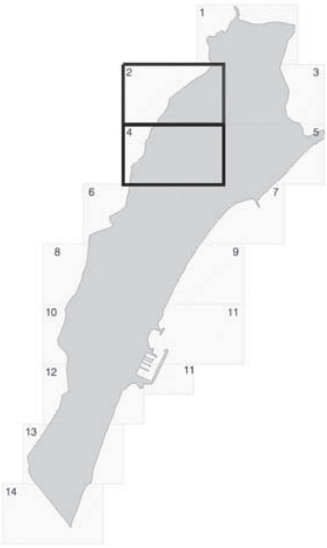
FICHAS TÉCNICAS DE PLAN DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE PLAN DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA DEL SOL IV	**CÓDIGO**	**PMI-01**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	2 Y 4
	TIPO	CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN Y OBJETO	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M².S.)**	266.252	**SIST. ACTUACIÓN**	COOPERACIÓN
	INICIATIVA	PÚBLICA	**PROGRAMACIÓN**	4 AÑOS
	OBJETO	MEJORA DE LAS CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	**OBSERVACIONES**	SE TRATA DE UN POLÍGONO DISCONTÍNUO

PLANO DE SITUACIÓN





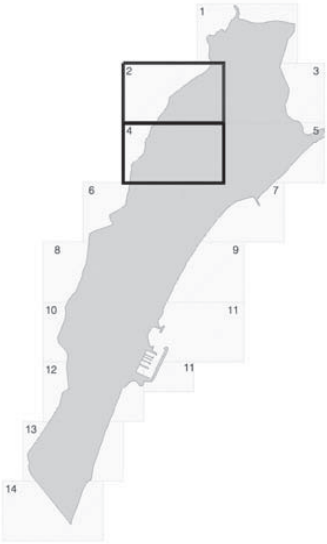
SIN ESCALA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE PLAN DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA DEL SOL V	**CÓDIGO**	**PMI-02**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	2 Y 4
	TIPO	CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN Y OBJETO	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M².S.)**	121.307	**SIST. ACTUACIÓN**	COOPERACIÓN
	INICIATIVA	PÚBLICA	**PROGRAMACIÓN**	4 AÑOS
	OBJETO	MEJORA DE LAS CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	**OBSERVACIONES**	SE TRATA DE UN POLÍGONO DISCONTÍNUO

PLANO DE SITUACIÓN





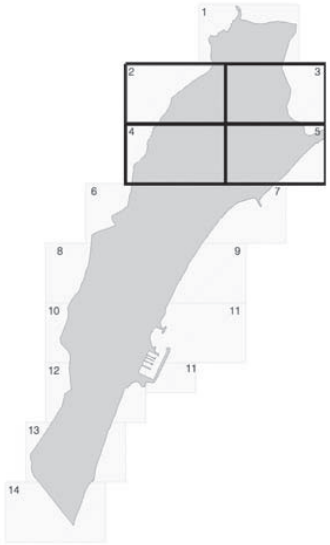
SIN ESCALA

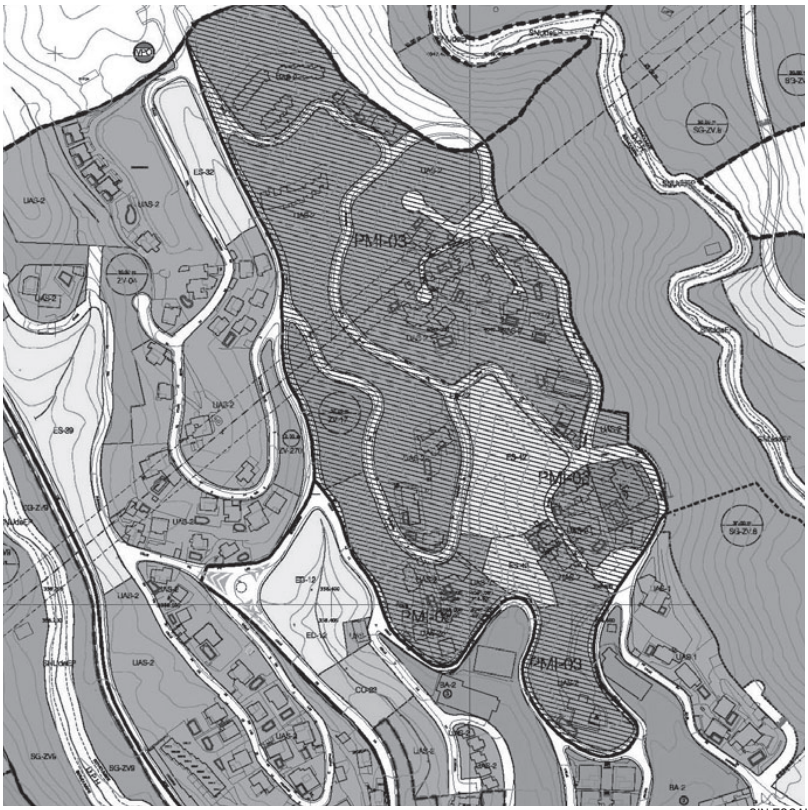
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE PLAN DE MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	TORREBLANCA DEL SOL VI	**CÓDIGO**	**PMI-03**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	2, 3, 4 Y 5
	TIPO	CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN Y OBJETO	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m².s.)**	121.307	**SIST. ACTUACIÓN**	COOPERACIÓN
	INICIATIVA	PÚBLICA	**PROGRAMACIÓN**	4 AÑOS
	OBJETO	MEJORA DE LAS CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN		

PLANO DE SITUACIÓN



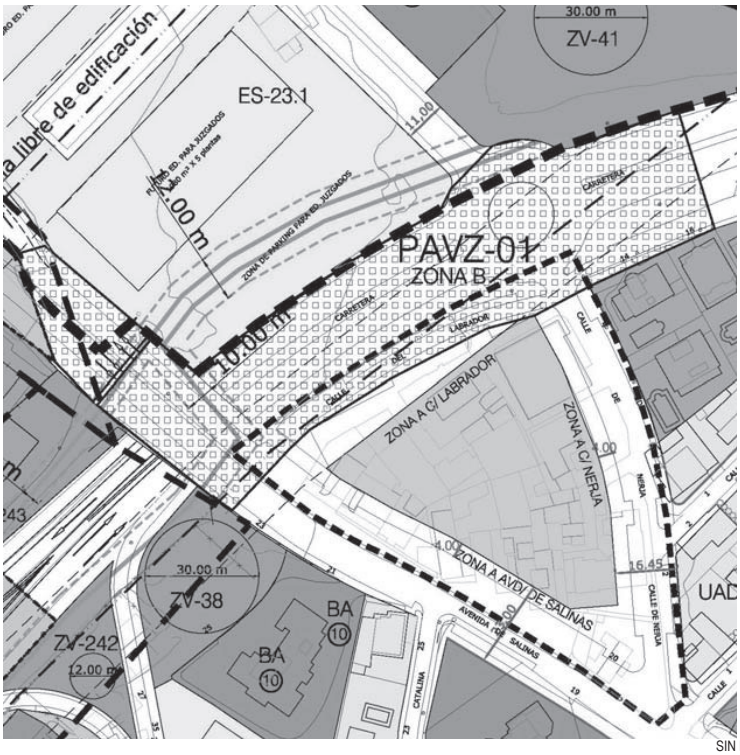


SIN ESCALA

FICHA TÉCNICA DE PLAN DE ADECUACIÓN VIARIA DE ZONA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA FUENGIROLA

FICHA TÉCNICA DE PLAN DE ADECUACIÓN VIARIA DE ZONA

IDENTIFICACIÓN	**DENOMINACIÓN**	ZONA DE LAS SALINAS	**CÓDIGO**	**PAVZ-01**
	CLASIFICACIÓN	URBANO	**HOJA PLANO (1:2000)**	6
	TIPO	CONSOLIDADO		
ACTUACIÓN Y OBJETO	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO (M².S.)**	6.360	**SIST. ACTUACIÓN**	COMPENSACIÓN
	INICIATIVA	PÚBLICA	**OBJETO**	MEJORAS Y ADECUACIÓN VIARIA DE LA ZONA DEFINIDA
	ZONAS	ZONA A. ACTUACION SOBRE AVDA. SALINAS ZONA B. ACTUACION SOBRE AVDA. DE CIRCUNVALACION		
PLANO DE SITUACIÓN				

SIN ESCALA