

Sumario

Extraordinario núm. 1 - Sábado, 11 de enero de 2020
Año XLII

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 23 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias consignadas en el apartado A) del citado acuerdo.

2



3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 23 de diciembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 22 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias consignadas en el apartado A) del citado acuerdo.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, que supeditaba su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A), y suspende las determinaciones que se relacionan en el apartado B) del acuerdo; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 27/11/2019, con el núm. 8227 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Torremolinos con fecha 20/12/2019 su inscripción en Registro Municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 22 de noviembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos» (Anexo I).
- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 28 de noviembre 2017 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Torremolinos (Anexo II).
- Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 21 de junio de 2019, de «Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 28/11/17» (Anexo III).
- Las Normas Urbanísticas y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo IV).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos».

Expediente: EM- TRR- 48.

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 del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 28 de noviembre de 2017 (MA/04/17), por el que aprueba definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), aprobado provisionalmente el 16/02/2016, se dicta Resolución en los siguientes términos,

ANTECEDENTES

1.º Con fecha 28/11/2017, en sesión MA/04/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) de Málaga acuerda aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), aprobado provisionalmente el 16/02/2016, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A), y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B) del acuerdo.

2.º El 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento Pleno de Torremolinos, en sesión ordinaria, acuerda Aprobar el Documento Completo de Subsanaciones de deficiencias no sustanciales y corrección de determinaciones suspendidas de la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos, incorporando las determinaciones exigidas por la CTOTU de Málaga en el Acuerdo de 28/11/2017.

3.º Con fecha 07 de febrero de 2019 tiene entrada en esta Delegación Territorial, oficio del Ayuntamiento de Torremolinos en el que se solicita que por la CTOTU se proceda a la aprobación definitiva del Documento técnico denominado «Revisión y adaptación a la LOUA PGOU de Torremolinos. Documento completo CTOTU 28/01/2017».

4.º Con fecha 21 de junio de 2019, la CTOTU de Málaga, en sesión MA.04.2019, acuerda:

1.º) Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B) del punto 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, celebrada el 28 de noviembre de 2017, relativo a la aprobación parcial del PGOU de Torremolinos (a excepción de las detalladas a continuación, que mantienen la suspensión).

2.º) Mantener la suspensión, de las siguientes determinaciones, por deficiencias sustanciales:

- Por deficiencias en materia de aguas:
- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-09 y de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05, así como los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07. Al estar supeditadas a que el Ayuntamiento de Torremolinos apruebe el Plan de Actuaciones de Defensa contra Avenidas de Torremolinos (PADAT), en el que se definan las obras de defensa necesarias para evitar riesgos de inundación en los ámbitos afectados.

Así mismo, el informe de Costas de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica, ha informado desfavorablemente el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05.

- Por deficiencias en materia de medio ambiente: en atención a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental, de fecha 29 de abril de 2019

- El Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio.

5.º El 2 de agosto de 2019, se emite Informe Jurídico por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación, referente a la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU el 28/11/17 en su apartado A).

6.º El 7 de agosto de 2019, desde el Ayuntamiento de Torremolinos se remite a la Delegación Territorial documentación consistente en Justificación aclaración de la deficiencia a subsanar en cuanto a Planeamiento Territorial, de la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos conforme al Acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial de 28 de noviembre de 2017 de la CTOTU, puesta en conocimiento del Pleno Municipal celebrado el 1 de agosto de 2019.

7.º El 8 de octubre de 2019, desde esta Delegación Territorial se remite al Ayuntamiento de Torremolinos Informe Jurídico/Técnico emitido por este Servicio de Urbanismo solicitando que se complete el expediente.

8.º El 17 de octubre de 2019, desde el Ayuntamiento de Torremolinos se presenta en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga, documentación justificativa a lo indicado en el anterior Informe Jurídico/Técnico para continuar con la tramitación reglamentaria del expediente de referencia. La documentación se recibe en el Registro General de esta Delegación Territorial el mismo día 17 de octubre de 2019.

9.º El 24 de octubre de 2019, desde esta Delegación Territorial se remite nuevamente al Ayuntamiento de Torremolinos Informe Jurídico/Técnico emitido por el Servicio de Urbanismo donde se concluía que: una vez analizada la documentación del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018, así como la documentación anexa referida en el dicho Informe.... «para poder inscribir y publicar el instrumento de planeamiento debían corregirse convenientemente una serie de deficiencias detectadas en varios planos del documento».

10.º El 8 de noviembre de 2019, desde el Ayuntamiento de Torremolinos se presenta en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Málaga la documentación justificativa a lo indicado en el anterior Informe Jurídico/Técnico - recepcionada en el Registro General de esta Delegación Territorial el día 11 de noviembre de 2019.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. COMPETENCIA

1.º El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

2.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de noviembre de 2017, de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU de Torremolinos, establecía que el registro y la publicación PGOU quedaba supeditado a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del Acuerdo.

3.º La verificación de la subsanación de dichas deficiencias corresponde a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22/01/2019) que en su artículo 12, párrafo 1.º, establece: «Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

II. VALORACIÓN

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba, que desde el Servicio de Urbanismo el 02/08/2019, 24/10/2019 y 15/11/2019 se emiten informes, tanto jurídico, como técnicos/jurídicos que realizan las siguiente valoraciones:

El 24 de octubre de 2019, se concluye que queda constatado que:

- En cuanto a la tramitación del expediente, se ajusta a lo dispuesto en la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación, habiéndose seguido el procedimiento establecido para subsanar las deficiencias indicadas en el apartado A) del punto 1.º del Acuerdo de 28/11/2017 de la CTOTU de Málaga, por el cual se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Torremolinos.

- En cuanto a las cuestiones técnicas, analizada la documentación del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018, así como la documentación anexa, se observa que se encuentran subsanadas favorablemente todas las deficiencias indicadas en el apartado A) del punto 1.º del Acuerdo de 28/11/2017 de la CTOTU de Málaga, por el cual se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Torremolinos.

Ahora bien, igualmente se indica que para poder inscribir y publicar el instrumento de planeamiento debían corregirse convenientemente una serie de deficiencias detectadas en varios planos del documento.»

- El 15/11/2019 se concluye que «Analizados los planos del PGOU de Torremolinos aprobados por Pleno Municipal celebrado el 31 de octubre de 2019, observamos que en ellos se encuentran corregidas favorablemente las deficiencias detectadas en los correspondientes planos del documento del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018.»

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, 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 y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta de los informes emitidos por el Servicio de urbanismo el 24/10/2019 y 15/11/2019,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de 28/11/2017, y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Torremolinos», aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de noviembre de 2017, una vez acreditadas la subsanación de las deficiencias existentes. Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

Asimismo, se practicará asiento de anotación accesorio del acuerdo adoptado en sesión MA.04.2019 celebrada el 21 de junio de 2019 (Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 28 de noviembre de 2017, por el que se levantan las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B), a excepción de las deficiencias en materias de aguas y de medio ambiente que mantienen la suspensión).

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2018, así como el Acuerdo de 21 de junio de 2019, de la Comisión

Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Revisión-Adaptación), publicado mediante la presente Resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

La Delegada Territorial, Carmen Casero Navarro.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (28/11/17)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.04.2017 celebrada el 28 de noviembre de 2017, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-TRR-48.

Municipio: Torremolinos (Málaga).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística.

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

Primero. Antecedentes y marco jurídico.

ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

- El Plan General de Ordenación Urbana de Torremolinos aún vigente, fue aprobado definitivamente por la entonces Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sendas sesiones de 09/10/1996 y 03/11/1997.

- Con fecha de 20/10/2006, se produce la Aprobación del Avance del documento de Revisión del PGOU de Torremolinos.

- Con fecha de 29/04/2008 por el Pleno del Ayuntamiento, se acuerda la Aprobación Inicial del documento de Revisión.

- Con fecha de 11/02/2010, el Pleno del Ayuntamiento de Torremolinos acuerda la Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU.

- Tras la Aprobación Provisional mencionada, se han producido correcciones al documento originario, bien por errores en sus determinaciones o por cambios necesarios debido a las distintos informes sectoriales emitidos en su día.

- Con fecha 30/04/2010, se produce el primer cambio del documento sin que en este caso se produzca información al público por así considerarlo el informe jurídico del consistorio.

- El 30/06/2010 se produce otra corrección del documento, sin que en este caso se diga expresamente que estas modificaciones sean de carácter sustancial o no, no se produce sin embargo trámite de información pública.

- El 26/10/2010 se produce la última de las correcciones al documento como consecuencia de la emisión de los distintos informes sectoriales emitidos y la adaptación del documento a los mismos.

- Con fecha de 10/12/2010, se solicita por el Ayuntamiento de Torremolinos que por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se apruebe definitivamente el Documento de Revisión del PGOU.

- En respuesta a la mencionada petición de aprobación Definitiva del PGOU de Torremolinos con fecha de 28/12/2010, se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga, en dicho informe, tras el análisis de la documentación del expediente, se pone de manifiesto al Ayuntamiento la necesidad de recabar los informes sectoriales pertinentes, en particular aquellos que son preceptivos y vinculantes.

- El 16/02/2016 se produce una nueva Aprobación Provisional, no habiéndose producido tampoco trámite de Información al Público.

- Al expediente se han aportado documentos que acreditan la Toma de Razón por el Pleno del Ayuntamiento, de las incorporaciones que el documento ha sufrido con motivo de los distintos Informes Sectoriales, emitidos en su día, en particular, estas tomas de Razón son:

- El 19/04/2016 por el Pleno del ayuntamiento se Aprueba la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, sometiéndose al trámite de Información Pública durante un periodo de 45 días.

- El 30/06/2016 el Pleno del Ayuntamiento toma razón del informe favorable sobre la disponibilidad de los Recursos Hídricos.

- El 28/07/2016 se incorpora al expediente el Informe de Impacto de Género, aunque éste no es obligatorio por no haber entrado en vigor la norma en el momento de inicio de la Modificación del PGOU.

- El 26/09/2016 se da traslado al Pleno el informe relativo a la disponibilidad de recursos hídricos.

- Con fecha de 05/10/2016 se toma Razón por el Pleno del ayuntamiento de Torremolinos de los Informes Favorables de Telecomunicaciones y Aviación Civil de la Administración del Estado.

- Con fecha de 23/02/2017, por el Ayuntamiento de Torremolinos se presenta escrito por el que solicita la Aprobación Definitiva del expediente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía, emitiéndose informe desde el Servicio de Urbanismo por que se solicitaba diversa documentación y advirtiéndole al Ayuntamiento que el expediente no estaba completo, por lo que no se iniciaba el cómputo del plazo para evacuar el preceptivo informe.

- Tras completar el expediente con la documentación solicitada, con fecha 12/05/2017 se le comunica al Ayuntamiento este extremo, abriéndose el plazo previsto en la LOUA artículo 32.4 para solicitar por una sola vez, que el expediente se complete en cuanto a los aspectos técnicos se refiere, emitiéndose en este punto el Informe Técnico del Servicio de Urbanismo con fecha de 5 de junio de 2017 para que se completara el expediente en el sentido de dicho informe.

- Con fecha de 02/08/2017, tiene entrada en esta Delegación Territorial escrito por el que se solicita la Aprobación Definitiva del Expediente, entendiéndose por el Ayuntamiento de Torremolinos que se había completado el mismo en sus justos términos, abriéndose así el plazo previsto en la LOUA de cinco meses, para la Aprobación Definitiva del documento por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

MARCO JURÍDICO

1.º El artículo 19 de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía), establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la

aprobación inicial del expediente que nos ocupa se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012 de 30 de enero, la tramitación del expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en esta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo del apartado 3 del mencionado artículo.

2.º El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2.ª del apartado primero del precitado artículo 32 señala que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3.º La regla 3.ª del art. 32.1 LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.º La regla 4.ª del art. 32.1 LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

5.º De acuerdo con lo establecido en el 2.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) «los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012 de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.» Por lo tanto en el caso que nos ocupa no le es aplicable lo preceptuado en la modificación de la LOUA.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación presentada cumple con lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, en cuanto al contenido documental mínimo que debe formar parte de todo instrumento de planeamiento.

Segundo. Informes sectoriales.

En cuanto a los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, se constata que tras la Aprobación Provisional de 16/02/2016, han sido emitidos los siguientes:

- Informe de Carreteras de la Junta de Andalucía, de 05/04/2016, en sentido Favorable.

- Informe sobre Plazos de Inicio y Terminación de Viviendas de VPO, emitido por la Delegación Territorial de Vivienda y Fomento en Málaga, se ratifica con fecha de 15/04/2016 en el informe Favorable emitido en su día.

- Informe de Cultura de 11/04/2016, en sentido Favorable con una serie de recomendaciones, referidas al Catálogo de Protecciones, en particular en relación a la Torre de la Colina, ficha AQ.35 al no haber constancia material de su existencia no puede considerarse BIC, debería denominarse Estructura de la Colina, denominación utilizada en la ficha núm. 35 del documento CAT pg 221.

En cuanto a las fichas AQ.57 y AQ.58 de los escudos de armas del Castillo de Torremolinos resulta necesario incluir su carácter de BIC, como se recoge en las fichas 57 y 58 del documento CAT, páginas 326 y 331, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

- Informe de la Dirección General de Comercio, de 07/04/2016, en el que se concluye que «no obstante el carácter no vinculante del informe comercial emitido deberá ser objeto de consideración y valoración en el momento de su Aprobación Definitiva en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Estas consideraciones recogidas en el informe de Comercio van encaminadas a mejorar las determinaciones en el PGOU, son las siguientes:

- Sería necesario incorporar un diagnóstico comercial específico, para poder medir los efectos de una posible implantación de un gran establecimiento comercial.

- Se debe de incorporar una clasificación comercial distinguiendo entre uso comercial minorista y gran establecimiento comercial, es recomendable que las clasificaciones y definiciones comerciales que establece la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía se recojan en el Proyecto de Revisión del Plan sobre todo la distinción entre comercio mayorista y comercio minorista y dentro de éste entre gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

- Se ha de proponer una estrategia de localización de espacios aptos para equipamientos comerciales. El PGOU de Torremolinos no propone criterios para la localización de establecimientos comerciales.

- Se debe de determinar claramente en el Plan Urbanístico la compatibilidad e incompatibilidad de los usos comerciales, los conceptos a utilizar deben ser los de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía.

- Se debe de localizar expresamente las Grandes Superficies Comerciales

- Sería necesario establecer un techo máximo para la construcción de grandes superficies comerciales.

- Se debe de recoger en la normativa urbanística la prohibición de construir grandes superficies comerciales en suelo no urbanizable salvo aquellas destinadas a viveros y jardinería.

- Informe de Aguas, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de 05/09/2016, informa desfavorablemente varios sectores del PGOU de Torremolinos.

En cuanto a la disponibilidad de Recursos Hídricos se informa Favorablemente con fecha de 10/05/2016.

- En cuanto al Informe de Incidencia Territorial, es emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio en Málaga, con fecha 27/11/2017, y del que se extrae lo siguiente:

Sistema de Asentamientos

Suelo Urbano: El «Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía» (en adelante PPCLA), recogía dentro de su ámbito los siguientes sectores de Torremolinos:

SUP.R 1-6 propuesto como SUC

SUP.R 2-7 propuesto como SUNC área UNC-04.

SUP.R 1-8 propuesto como SUNC área UNC-17.

SUP.R 1-9 propuesto como SUNC área UNC-18.

Debiendo justificarse el cumplimiento del artículo 14.3N, que señala que en general no se realizarán modificaciones de sectores que aumenten la edificabilidad o modifiquen la relación entre los usos que supongan un incremento de las viviendas. Exceptuándose las modificaciones que se realicen en el marco de un revisión de planeamiento general; siempre que en el conjunto de los sectores incluidos en todo o en parte en el ámbito del PPCLA no se incremente el techo edificable ni la capacidad residencial de los sectores

Suelo Urbanizable: Deberá aclararse, de cara a la delimitación de su superficie, si los terrenos del sector URS-02 (AE) que lindan con el municipio de Málaga, pertenecen efectivamente al municipio de Torremolinos; ya que parte de los mismos aparecen ordenados en el PGOU de Málaga y clasificados como SNU de EP «Zonas de protección Territorial» «a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana».

Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal.

Se plantea la creación de un gran parque periurbano denominado «Parque Periurbano Sierra de Torremolinos» PPT, para paliar el déficit de espacios naturalizados, sobre SNU de especial protección y parte del SNU natural.

Este Parque deberá ser declarado «Parque Periurbano» e incorporarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, en cooperación con la Consejería de Medio Ambiente.

Cabe señalar que deberá mejorarse la definición de esta importante e interesante propuesta del PGOU, en especial lo relativo a la delimitación del ámbito; ya que, sólo se reconoce de forma imprecisa en el plano de «Espacios Verdes» a escala 1:10.000 y en parte en las hojas 6 y 9 del plano de Calificación Urbanística, Usos y Sistemas. Dado que se ha propuesto la aplicación del artículo 61N «Protección cautelar del suelo afectado a los parques metropolitanos», en el apartado «II.B ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL», sobre estos terrenos será necesaria establecer de forma clara la delimitación del Parque. Debiendo, además aclararse si todos los terrenos son SNU de especial protección o se incluyen SNU natural, como indica la Memoria de Ordenación.

Deberá eliminarse del artículo 379 del PGOU, la referencia a que el POTAUM deberá incorporar este Parque en su próxima revisión; ya que, esta es una cuestión que deberá valorarse por el órgano competente en el momento de la citada Revisión.

Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales

Protección del Territorio

En el artículo 377 se describe la categoría de SNU de Especial Protección Arqueológica (NURP-Y), debiéndose incluir esta categoría en el artículo 351 y en los correspondientes planos.

Hay que señalar que el POTAUM incluye dentro de las zonas de protección ambiental (ZPA) y territorial (ZPT) la totalidad de los terrenos al norte de la autovía. Según los artículos 69.2N y 70.3D, ambas zonas deberán clasificarse como SNU de especial protección por el planeamiento general, por su legislación específica en el caso de los terrenos incluidos en la zona ZPA y por planificación territorial en los de la zona ZPT. En general el PGOU-AP, da cumplimiento de estas determinaciones proponiendo la clasificación de estos terrenos como SNU de Especial Protección, en la categoría de NURP-L y NURP-P. No obstante se plantean diferencias entre los límites de las zonas del POTAUM y las categorías del PGOU-AP, modificaciones de las que cabe hacer las siguientes observaciones:

- En general la delimitación de la categoría de NURP-L deberá adecuarse a lo que determine el órgano competente en Montes Público. En la zona este del suelo NURP-L y

en el extremo oeste al norte de la Autovía, colindante con el municipio de Benalmádena, los terrenos que queden fuera de esta categoría deberán incorporarse a la de NURP-P.

- En la extremo este al norte de la Autovía, se observa que la delimitación del suelo del municipio no es coherente con la reflejada en el POTAUM ni con la del PGOU de Málaga, debiendo aclararse este extremo y evitarse que el régimen de los terrenos se defina en dos Planes Generales. Máximo cuando el PGOU de Málaga los clasifica como U de EP «Zonas de protección Territorial» «a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana» y el de Torremolinos como SUS, incluyéndolos en el URS-02.

Estas zonas se pueden observar en plano «Ordenación Estructural: Estructura Territorial. P.1.5» del PGOU-AP.

- Se ha propuesto como NUR los terrenos que el PGOU-AI clasificaba como urbanizables URS-E.06, colindantes con el municipio de Málaga al norte de la Autovía. No obstante en coherencia con el POTAUM, deberán incluirse en la categoría de NURP-P.

Se ha propuesto un Sistema General de Equipamiento «SG-E.11 Reserva para parque cementerio», en zona clasificada como NURP-L, incluida en la zona de protección ambiental del POTAUM. Debiendo justificarse la propuesta en relación con el artículo 69.6D del POTUAM que establece el destino de las actuaciones que podrán proponerse en los montes públicos.

El artículo 380 del PGOU que regula el SNU de protección territorial, deberá completarse con el apartado 6 del artículo 71D del POTAUM.

Anexo. Errores y omisiones.

- En la ficha urbanística se indica que el SG-C.02 está adscrito al suelo urbanizable ordenado (SURO) pero no se identifica a qué sector o sectores se adscribe.

- En la ficha urbanística del URO-09 se indica que se incluye en el sector un sistema general (SG), pero no se identifica cuál es, además, según se grafía en la ficha estaría adscrito y no incluido. Según el grafismo aportado parece que el SG que estaría adscrito sería el SG-C.02, aún así no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

- En la ficha urbanística se indica que el SG-AL.08 está en SUNC y SURO, sin embargo, según la última modificación aportada al expediente estaría sólo en SUNC. Estaría adscrito al UNC-05, al UNC-17 y UNC-18 pero no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

- En la ficha urbanística la delimitación del área del SG-E.10 es diferente a la que se hace en el plano de clasificación del suelo P.1.2 (Hoja 3/6).»

- En cuanto a la Tramitación Ambiental se refiere, tras la Modificación del Documento Ambiental Estratégico, se Informa por el Servicio de Protección Ambiental con fecha de 21/11/2017, sobre el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en base al documento Aprobado Provisionalmente el 16/02/2016, en conclusión se Informa Favorablemente el documento de Revisión Adaptación del PGOU de Torremolinos al haber subsanado los condicionamientos del informe de Valoración Ambiental de 18/01/2012, con excepción de las siguientes determinaciones que se informan Desfavorablemente por las causas impuestas en el informe:

- Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado UNC.01
- Sistema General SG.E.11 Parque Cementerio

Por otra parte, se indica en el informe que «se dará cumplimiento, conforme a lo expuesto en el apartado 4 de este informe a la Resolución de 01/08/2016 sobre la Declaración Ambiental Estratégica debiéndose incorporar la documentación que se cita «Adenda al Estudio Ambiental Estratégico del PGOU» y las medidas correctoras expuestas en la misma.

En cuanto a los informes de la Administración del Estado, se han emitido los siguientes:

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil, de 08/09/2016, se reitera el carácter Favorable del informe emitido en su día.

- Informe de Costas, se emite con fecha de 27/02/2017 Informe Favorable.
- Informe de Telecomunicaciones, se emite informe Favorable con fecha 21/06/ 2016.
- Informe de Ferrocarriles del Estado, emitido el 06/04/2017 este informe es Favorable
Condicionado a que se tengan en cuenta en su día las observaciones que se han concretado por ADIF en el informe de 10/06/2016, en particular hay que tener en cuenta sobre este informe las siguientes consideraciones:

- En el PGOU de Torremolinos habrá de recogerse correctamente la legislación en vigor, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre.

- El instrumento de planeamiento prevé la adscripción del Sistema General de Comunicaciones al SG-C.04F correspondiente a la Red Ferroviaria del Suelo No Urbanizable obviando lo que ya se recogió en el informe emitido en su día, el 03/07/2009 en el que se indicaba que el Sistema General Ferroviario atraviesa diferentes clasificaciones de suelo, debiendo por ello adscribirse a la clasificación del suelo colindante.

- En el informe de ADIF se acompaña como anejo un CD con plano sobre la propuesta de Delimitación del Sistema General Ferroviario SG-C.04F, donde además se señalan todos los suelos e instalaciones de la Red Ferroviaria.

- Por otra parte en el artículo 177 del PGOU referido a los Planes Parciales, se menciona la inedificabilidad de los terrenos afectados por la zona de protección del ferrocarril. Hay que señalar al respecto que estos suelos si son edificables o pueden serlo, siempre y cuando se disponga de la autorización de las obras por parte de ADIF y no se invada la línea límite de edificación.

- Informe del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, Unidad de Carreteras de Málaga, de fecha de 07/09/2015 en el que se informa desfavorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, por :

a) Se pretende modificar el enlace entre la autopista AP-7 y la Autovía A-7 a la altura del punto kilométrico 226 y la intersección tipo glorieta de la MA-21 con la Avenida de los Manantiales para dar acceso a un espacio de equipamientos comerciales, ocio, turístico y hotelero contraviniendo el principio de especialización funcional de las redes de carreteras, atribuyendo a la Red de Carreteras del Estado la función de distribución del Tráfico Local y acceso a propiedades colindantes que no le corresponden de acuerdo a lo establecido en el apartado quinto de la Orden FOM/2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

b) Se afecta gravemente el Nivel de Servicio del enlace entre Autopista AP-7 y la Autovía A-7 a la altura del punto kilométrico 226 y la intersección tipo glorieta de la MA-21 (antigua N-340) con la Avenida de los Manantiales situada en la confluencia de la Avenida de la Libertad, sin que se hayan adoptado las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento de las condiciones del Servicio de la Red de Carreteras del Estado en base a la normativa reseñada en el apartado anterior.

Con fecha 26/01/2017, se remite oficio por el Ministerio de Fomento, en relación al escrito remitido por el Ayuntamiento de Torremolinos de 16/01/2017, en el que se le requiere documentación al Ayuntamiento, para la correcta comprobación de los condicionantes expuestos en el informe de 07/09/2015; en consecuencia, se mantiene el sentido desfavorable de este informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31-2-B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los

Planes Generales de Ordenación urbanística, determinando en el artículo 32-4 de este mismo texto legal que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1d) del citado Decreto 36/2014 de 11 de febrero, 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, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera al titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este mismo Decreto.

Segundo. Valoración.

El 27/11/2017 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite informe técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

MODELO PROPUESTO

1. Grado de ejecución del PGOU vigente. Planeamiento incorporado.

El municipio de Torremolinos cuenta con Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión 8/96 celebrada el 9 de octubre de 1996, publicándose dicho acuerdo en el BOP de Málaga núm. 211, de fecha 4 de noviembre de 1996. Posteriormente, el 24 de diciembre se publicaron el articulado y las ordenanzas de dicho Plan.

Este planeamiento vigente se redactó como instrumento de ordenación urbanística general del municipio tras su segregación del término municipal de Málaga el 27 de septiembre de 1988 -Decreto 283/1988, de 27 de septiembre, publicado en el BOJA núm. 79, de fecha 11 de octubre de 1988-, estando hasta entonces ordenado este territorio por el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga del año 1983.

El PGOU de 1996, tras casi veinte años de vigencia, ha cumplido su cometido, encontrándose con un alto grado de desarrollo, haciéndose necesaria su revisión así como su adaptación a la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU- 96: SUP.R.1- 1, SUP. R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

- Se informa desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano Consolidado del sector de Suelo Urbanizable Programado, delimitado en el Plano del PGOU-96 denominado: «PLANO DE PROYECTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. P-1. núm. PLANO 1-3», del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, que

ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado en el PGOU actual, sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que el ámbito se encuentra transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La LOUA establece en su artículo 10 las determinaciones que deben formar parte de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada del PGOU. Esta distinción es esencial para delimitar las competencias de los municipios y de la Comunidad Autónoma en la aprobación de las revisiones e innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, según establece el artículo 31 de la LOUA.

En relación con estas determinaciones, se comprueba que en el Plan existe diferenciación entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

3. Clasificación del suelo.

A modo de resumen, el PGOU contempla los siguientes ámbitos en cada uno de ellos:

El Suelo Urbano –artículo 45 LOUA–, incluye las categorías de Consolidado y No Consolidado:

- Plantea actuaciones de mejora en cinco ámbitos de Suelo Urbano Consolidado (UC), mediante actuación a desarrollar por delimitación sometida a mejora urbana o de reforma de infraestructuras (AMU), o bien por Estudio de Detalle para determinar su ordenación detallada en cuanto a alineación y volumetría (ED).

- Así mismo, clasifica dieciocho ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (UNC), en su mayor parte provenientes del actual planeamiento, - doce sectores en unidades de ejecución y seis en áreas de reforma interior-, quince con uso residencial, uno comparte este uso con actividades económicas y dos turísticos.

El Suelo Urbanizable –artículo 47 LOUA–, contempla las categorías de Ordenado y Sectorizado:

- Plantea siete sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (URO). Cinco provienen del PGOU del 96 con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado y uso residencial, cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado incorporándose en el documento su ordenación y determinaciones. En los otros dos, con uso global de actividades económicas, en el PGOU se establece su ordenación detallada.

- Y dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (URS) de nueva creación, con uso de actividades económicas.

Finalmente, el Suelo No Urbanizable –artículo 46 LOUA–, incluye las categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L)
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística (NURP-P)
3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NUR)

Consideraciones a este apartado:

• Debe corregirse la Memoria de Ordenación para eliminar discrepancias y unificar las cifras numéricas utilizadas en los distintos apartados del documento - texto y tablas-, las cuales afectan principalmente a: superficies adscritas a cada clase de suelo y totales, población y número de viviendas tanto existentes como propuestas.

3.1. Suelo Urbano.

El Plan regula el Suelo Urbano en el Título VI de las Disposiciones Urbanísticas, así como en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación, estableciendo las categorías de Suelo Urbano Consolidado y de Suelo Urbano No Consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA.

3.1.1. Suelo Urbano Consolidado (UC)

Regulado en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación.

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA. Este suelo está integrado por los terrenos que estén urbanizados o que tengan la condición de solar, y no queden comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Igualmente, se considerarán integrados en esta categoría los terrenos clasificados en el anterior PGOU como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los elementos de urbanización desde el momento en que estas obras sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 Hojas) denominados «Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo».

En los planos P.2.1 «Calificación Urbanística, Usos y Sistemas», se establece la ordenación pormenorizada para esta categoría de suelo, estableciendo para cada Zona la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el Título VI de la Normativa, y que son las siguientes:

- Manzana Cerrada (MC)
- Ordenación Abierta (OA). Contempla dos subzonas OA-1 y OA-2
- Ciudad Jardín (CJ). Contempla siete subzonas CJ-1 a CJ-7
- Unifamiliar Aislada (UAS). Contempla tres subzonas UAS-1 a UAS-3
- Unifamiliar Adosada (UAD)
- Industrial (IND)
- Comercial (CO). Contempla tres subzonas CO-1 a CO-3
- Hotelera

Además de los suelos que son urbanos consolidados con actuaciones de forma directa mediante concesión de licencia, el Plan determina diferentes áreas de actuación, bien como no integradas (asistemáticas); bien como definidas mediante actuación a desarrollar por delimitación sometida a mejora urbana o de reforma de infraestructuras (AMU); o bien por delimitación sometida a Estudio de Detalle para determinar su ordenación detallada en cuanto a alineación y volumetría (ED).

Consideraciones a este apartado:

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UC-02, UC-04 y UC-05, para incluir las determinaciones que se indican en el Informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (en adelante Informe de Aguas).

3.1.2. Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

Regulado en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación y en el Título VI de las Disposiciones Urbanísticas introduce un Capítulo 12 denominado «Determinaciones generales para Sectores de Suelo Urbano No Consolidado».

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en los planos de ordenación por carecer de urbanización consolidada, conforme a lo determinado en el artículo 45.2.B) de la LOUA.

El Suelo Urbano No Consolidado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 Hojas) denominados «Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo».

El PGOU propone dieciocho ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado distinguiéndose doce de ellos como Sectores, que delimitan las mismas Unidades de Ejecución, y seis Áreas de Reforma Interior. Dieciséis ámbitos tienen uso Residencial, uno comparte este uso con Actividades Económicas -UNC-03-, y dos son Turísticos -UNC-07 y UNC-09-. En total suman 931.442,46 m² de superficie y prevén un total de 3.484 nuevas viviendas de las cuales 572 son de promoción pública.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano No Consolidado de los sectores: UNC-03, UNC-04, UNC-06, UNC-17 y UNC-18 -que provienen de suelos

clasificados en el PGOU-96 como No Urbanizable, en el caso del sector UNC-03 y Urbanizables Programados en el resto-.

Entendemos que la adscripción correcta de estos ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA. En otro caso, deberá justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

- Se informa desfavorablemente el ámbito UNC-15 por lo siguiente:
- No se indican los parámetros correspondientes a Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) y Edificabilidad global (m^2t) como indica el artículo 10.1.A)d) de la LOUA.
- No queda justificada la no reserva de vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, ya que se contempla un incremento de edificabilidad residencial como consecuencia del cambio tipológico en determinadas parcelas de Unifamiliar Aislada (UAS) a Ciudad Jardín (CJ).

En todo caso, podría eximirse de dicha reserva la edificabilidad correspondiente a las viviendas existentes que se incorporen en la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito.

- El instrumento de planeamiento que se proponga para el desarrollo del ámbito deberá responder a alguno de los establecidos en la LOUA, en este caso Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial, no el actual Estudio de Tipología.

- Existen discrepancias entre el incremento del número de viviendas indicado en la Ficha de Planeamiento del ámbito (1.148 viviendas) y en el apartado de la Memoria de Ordenación donde define la actuación (640 viviendas), lo que se traduce en diferencias a la hora de cuantificar el incremento poblacional, debiendo determinarse el valor correcto ya que servirá de base para el cálculo de las reservas dotacionales reglamentariamente establecidas.

- Se informan desfavorablemente los sectores: UNC-04 y UNC-09, por lo indicado en el Informe de Aguas.

- Se informa desfavorablemente el sector UNC-01, por lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, emitido en noviembre de 2017, sobre el Cumplimiento de las Condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en el PGOU de Torremolinos, con aprobación provisional de 16/02/2016. (En adelante Informe del Servicio de Protección Ambiental).

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-03, UNC-06, UNC-08, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-15, UNC-16, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente)

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-03, UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-09 y UNC-10, para cambiar el instrumento de planeamiento de desarrollo propuesto, en este caso el Estudio de Detalle, ya que las características tanto superficiales como de ordenación de estos ámbitos trascienden las finalidades de mismo, debiendo optarse por alguno de los otros dos contemplados en la LOUA: Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-04 y UNC-09 informados desfavorablemente).

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado con uso característico Residencial (R), esto es todos menos los dos con uso turístico -UNC-07 y UNC-09-, para incluir la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, como así establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

- Debe corregirse en las Fichas de Planeamiento de los sectores: UNC-01, UNC-02 y UNC-10, la denominación de su uso característico, Residencial de Protección Pública (RP) por el de Residencial (R), como así se denomina en el resto de ámbitos residenciales, y es el contemplado en el artículo 17 de la LOUA. (Ámbito UNC-01 informado desfavorablemente).

- Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del sector UNC-03, su uso característico, por discrepancias entre la Ordenación Pormenorizada donde indica que es Actividades Económicas (AE) y en las Condiciones Particulares Residencial (R). (Ámbito informado desfavorablemente)

- Deben corregirse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-04, UNC-06, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-14, UNC-15 y UNC-16, ya que se detectan errores en sus Determinaciones Potestativas. (Ámbitos UNC-01, UNC-04, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector UNC-18 -antes URO-07-, para eliminar la superficie que se le adscribe del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector informado desfavorablemente).

3.2. Suelo Urbanizable.

El Plan regula el Suelo Urbanizable en el Título VII de las Disposiciones Urbanísticas, así como en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación, estableciendo dos de las tres categorías de suelo urbanizable previstas en los apartados a) y b) del artículo 47 de la LOUA, esto es: Ordenado y Sectorizado.

La razón por la que no contempla la existencia de la otra posible categoría de Suelo Urbanizable establecida en la LOUA -No Sectorizado-, se debe al carácter finalista del planeamiento general propuesto, en el que no cabe reservar suelos que vayan a ser puestos en carga tras el desarrollo de los Sectorizados.

3.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado (URO)

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.a) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, está integrado por sectores de suelo urbanizable del PGOU anterior con uso residencial, con aprobación de su ordenación pormenorizada mediante sus correspondientes Planes Parciales de Ordenación, así como por sectores en los que se establece su ordenación en el documento.

El Suelo Urbanizable Ordenado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 hojas) denominados «Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo».

El PGOU delimita siete sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, cinco con uso característico residencial, y dos con uso actividades económicas. En total suman 1.464.113,38 m² de superficie, de los cuales corresponden 221.789,67 m² a los sectores de uso característico actividades económicas y 1.242.323,71 m² a los sectores de uso residencial, en los que se proponen 3.197 viviendas nuevas.

A los sectores que cuentan con Planes Parciales aprobados inicialmente antes del 20 de enero de 2007 y se incorporan al PGOU con la ordenación definida en ese planeamiento de desarrollo, se les ha eximido la obligación de reservar vivienda protegida. Por ello, sólo se prevé la reserva de edificabilidad para vivienda protegida en dos sectores: URO-01 y URO-05 con un total de 75.508 m² y 756 viviendas.

El desarrollo de los sectores se remite a Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, estableciéndose en las fichas como sistema de actuación el de compensación -excepto en el URO-09-.

Únicamente dos sectores continuos colindantes están directamente ordenados mediante la potestad que tiene el PGOU, son los sectores destinados a actividades económicas (AE) URO-08 y URO-09, para los que establece la ordenación pormenorizada en su ficha correspondiente, en los planos de calificación y en el Tomo denominado III. Normativa «3. Anexos de Ordenación Pormenorizada URO (PO)».

El sector URO-09 es discontinuo, dividido por el Sistema General de Comunicaciones SG-C.02

Consideraciones a este apartado:

- Se informan desfavorablemente los sectores: URO-08 y URO-09, por lo resuelto el 7 de septiembre de 2015 en el Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, remitido al Ayuntamiento de Torremolinos

el 29 de septiembre de 2016 (en adelante Informe de Carreteras del Estado), donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos, por no ser viable la solución propuesta para la vía de acceso a estos sectores según los términos establecidos en dicho Informe.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los sectores: URO-01, URO-02, URO-03, URO-04, URO-05, URO-08 y URO-09, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas. (Sectores URO-08 y URO-09 informados desfavorablemente).

- Debe subsanarse la documentación aportada para la ordenación pormenorizada de los sectores URO-08 y URO-09, ya que de la indicada en el índice del Tomo III. Normativa «3. Anexos de Ordenación Pormenorizada URO (PO)», sólo se adjunta la correspondiente al apartado denominado Volumen I. Memoria, Normas y Gestión, faltando la siguiente:

- Volumen II. Planos de Información
- Volumen III. Planos de Ordenación
- Volumen IV. Estudios Especializados Anexos

Hasta que se incluya la anterior documentación no se encuentra suficientemente definida para su análisis la ordenación propuesta de ambos sectores, debiendo valorarse desfavorablemente su adscripción al Suelo Urbanizable Ordenado, quedando adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado. (Sectores informados desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-08, para incluir la superficie adscrita del Sistema General de Áreas Libres SG-AL- 08. (Sector URO-08 informado desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-09, para eliminar la figura de planeamiento de desarrollo indicada -Plan Parcial (AD)-, ya que su ordenación detallada queda establecida en el PGOU. (Sector URO-09 informado desfavorablemente).

3.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (URS).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.b) de la LOUA. Según se indica en la Memoria, los suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados contienen las determinaciones de ordenación precisa y suficiente para garantizar su adecuada incorporación al modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinada a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del PGOU -8 años-.

El Suelo Urbanizable Sectorizado aparece delimitado en los planos P.1.2 (6 hojas) denominados «Clasificación del Suelo. Categorías del Suelo».

El PGOU delimita dos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Actividades Económicas, que en total suman 201.814,25 m²s de superficie, con una edificabilidad de 56.507'99 m²t.

El sector URS-02 es discontinuo, una parte al sur y otra al norte de la Autovía del Mediterráneo A-7. El acceso al sector URS-01 es a través de la zona sur del sector URS-02.

Consideraciones a este apartado:

- Se informan desfavorablemente los sectores: URS-01 y URS-02, por el Informe de Carreteras del Estado, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos, por no ser viable la solución propuesta para la vía que daría acceso a estos sectores (zona sur del sector URS-02 y sector URS-01) según los términos establecidos en dicho Informe.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los sectores URS-01 y URS-02, con objeto de incluir las determinaciones que se indican en el Informe de Aguas. (Sectores informados desfavorablemente).

3.3. Suelo No Urbanizable.

El Plan regula el Suelo No Urbanizable en el Título VIII de las Normas Urbanísticas, así como en el apartado II.C.4 de su Memoria de Ordenación, estableciendo tres de las cuatro categorías que permite la LOUA en su artículo 46.2:

3.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L)

- Yacimientos Arqueológicos
- Cauces de Dominio Público Hidráulico
- Zona de Riesgo por Inundación
- Franja de costa de Dominio Público Marítimo Terrestre
- Espacio Forestal Monte de Dominio Público «Sierra de Torremolinos»

3.3.2 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística (NURP-P):

- Vías Naturales
- Espacio al Noroeste de la Autovía A-7 ZPT

3.3.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (NUR)

No se propone ningún suelo en la categoría de Hábitat Rural Diseminado prevista en el artículo 46 de la LOUA.

La anterior subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección es la contemplada en la Memoria de Ordenación del PGOU, que no coincide ni con la del artículo 351 de la Normativa Urbanística ni con la de la planimetría, ya que en ambos casos sólo contempla dos de las incluidas en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (NURP-L): Cauces de Dominio Público Hidráulico y Zona de Riesgo por Inundación.

Dentro del Suelo No Urbanizable, y adscrito a la categoría que corresponda, también se incluyen una serie de sistemas generales tanto de comunicaciones, como de infraestructuras, equipamientos y áreas libres.

La superficie de Suelo No Urbanizable Natural o Rural (NUR) asciende a 1.469.098 m²s y la de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) 8.719.710 m²s. La superficie total de Suelo No Urbanizable, incluidos Sistemas Generales adscritos asciende aproximadamente a 10.188.808 m²s, suponiendo casi el 50% del término municipal.

Consideraciones a este apartado:

- Debe corregirse en la Memoria de Ordenación la subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) para adecuarla tanto al artículo 351 de la Normativa Urbanística como a la planimetría.

4. Vivienda protegida.

Según el artículo 10.1.A.b. de la LOUA, el PGOU debe establecer en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al 30 % de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Existen en el municipio 38.320 viviendas y se propone la creación de 6.681 nuevas, de las cuales 1.328 son protegidas, lo que supone un total de 45.001 viviendas.

Se localizan en casi todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de uso Residencial, y en dos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

La reserva de vivienda protegida en cada clase de suelo sigue la siguiente distribución:

- En Suelo Urbano No Consolidado, en todos los ámbitos, excepto en los sectores UNC-08, UNC-17 y UNC-18, que justifica su eximente en el hecho de que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007 –Estudio de Detalle el UNC-08 y Planes Parciales los otros dos–, manteniendo la ordenación en ellos definida. Y en el Área de Reforma Interior UNC-15 para el que no se justifica su eximente.

- En Suelo Urbanizable Ordenado reserva en los sectores URO-01 y URO-05, justificando el eximente del resto en el mismo hecho de que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007 –todos Planes Parciales–, y mantienen la ordenación en ellos definida.

A continuación se incluye un cuadro con la reserva de vivienda protegida que propone el PGOU para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable Ordenado:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
Área/Sector	Superficie (m ² s)	Í. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	N.º Viviendas Protegidas
UNC-01	8.810	1,00	8.810	26
UNC-02	6.500	1,00	6.500	20
UNC-03	31.315	0,51	19.731	27
UNC-04	39.200	0,45	17.640	53
UNC-05	80.000	0'5813	46.500	140
UNC-06	35.000	0'20	7.100	21
UNC-10	12.702	1,00	12.702	38
UNC-11	3.463	1,20	4.180	13
UNC-12	16.595	1,00	16.595	50
UNC-13	28.656	1,00	28.656	86
UNC-14	31.095	1,00	31.095	93
UNC-16	1.674	1,00	1.674	5
Suma	295.010		201.183	572

En Suelo Urbano No Consolidado no se indica la edificabilidad residencial para viviendas protegidas propuesta, se da el dato de número de viviendas.

RESERVA DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO					
Área/Sector	Superficie (m ² s)	Í. Edif. (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Edificabilidad V. Protegidas y %	N.º Viviendas Protegidas
URO-01	318.835'61	0'54	172.171'23	51.651 (30%)	517
URO-05	147.263'72	0'54	79.522'41	23.857 (30%)	239
Suma	466.099'33		251.693'64	75.508	756

La edificabilidad residencial propuesta en el PGOU sería (sólo se cuantifican los ámbitos con uso residencial):

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA EN EL PGOU (m ² t)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	282.801'16
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	406.938'51
TOTAL	689.739'67

La edificabilidad residencial correspondiente a ámbitos en los que se reserva vivienda protegida propuesta en el PGOU sería (sólo se cuantifican los ámbitos en los que se prevé reserva de edificabilidad de vivienda protegida):

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL PROPUESTA EN ÁMBITOS CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PGOU (m ² t)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	201.183'00
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	251.693'64
TOTAL	452.876'64

Ahora bien, la edificabilidad residencial total destinada a vivienda protegida propuesta no se puede determinar al no indicarse la correspondiente a Suelo Urbano No Consolidado.

Consideraciones a este apartado:

- Debe subsanarse la reserva de edificabilidad residencial de vivienda protegida en Suelo Urbano No Consolidado por lo siguiente:
 - Debe reservarse edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en el ámbito UNC-15. (Ámbito informado desfavorablemente).
 - Debe indicarse la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.
 - La edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida será adaptada a las variaciones que le afecten como consecuencia de los ámbitos informados desfavorablemente o que necesiten subsanación.

5. Sistemas Generales.

5.1. Sistemas Generales de Equipamiento (SG-E).

El PGOU propone doce Sistemas Generales de Equipamiento, con una superficie total de 570.826 m²s, de los cuales indica que 313.826 m²s son propuestos.

Se justifica un ratio de 570.826 m²s/83.387 hab = 6'85 m²s/hab de Sistemas Generales de Equipamiento.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente el Sistema General de Equipamiento SG-E.11, por lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental.
- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Equipamientos: SG-E.02, SG-E.03, SG-E.04, SG-E.05, SG-E.11 y SG-E.12, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas. (SG-E.11 informado desfavorablemente).
 - Debe justificarse el cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA en cuanto a garantizar el mantenimiento o mejorar el ratio existente y el previsto de dotaciones, en este caso correspondientes a Sistema General de Equipamiento. Para el cálculo del ratio por habitante deberán tenerse en cuenta las variaciones poblacionales consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.
 - Debe corregirse la tabla del apartado II.C.8.2 de la Memoria de Ordenación, donde se resumen los Sistemas Generales de Equipamientos contemplados en el PGOU, ya que parece existir un error en la superficie indicada de SG-E propuestos además, con los datos ofrecidos, no podemos realizar la comprobación.
 - Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.09 ya que el Sistema General de Comunicaciones que se indica en sus Objetivos entendemos que no sería el SG-C.03 si no el SG-C.02.
 - Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.12 la categoría de Suelo Urbano que queda adscrito, ya que existen discrepancias entre sus distintos apartados.

5.2. Sistemas Generales de Áreas Libres (SG-AL).

El PGOU propone once Sistemas Generales de Áreas Libres, con una superficie estimada de 552.702 m²s, de los cuales indica que 42.889 m²s son propuestos.

Se justifica el cumplimiento del artículo 10.1.A)c) c.1 de la LOUA en cuanto a que la superficie prevista de Sistemas Generales de Áreas Libres y la población total contemplada arroja un ratio de 6'63 m²s/hab., respetando el estándar fijado en el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA - entre 5 y 10 m²s/hab. y superior al establecido en las Normas Subsidiarias vigentes de 5'67 m²s/hab.

Aunque en la Memoria de Ordenación del PGOU no se aporta el dato de la edificabilidad residencial existente en el municipio de Torremolinos - si la edificabilidad residencial propuesta que es de 689.739'67 m²s-, se justifica el cumplimiento del artículo 10.1.A.c.1

de la LOUA en cuanto a respetar el estándar considerando la cifra correspondiente a 40 m²t destinado a uso residencial, siendo 5'02 m²s.

Consideraciones a este apartado:

- Se informan desfavorablemente los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07, por lo indicado en el Informe de Aguas.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Áreas Libres: SG-AL.02, SG-AL.03, SG-AL.04, SG-AL.10 y SG-AL.11, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas.

- Debe justificarse el cumplimiento del artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA - ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante y por cada 40 m²t destinado a uso residencial- teniendo en cuenta las variaciones consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Áreas Libres SG-AL.11, para para detraer de su delimitación gráfica y, en su caso, de su superficie, la correspondiente al Sistema General de Equipamiento SG-E.12.

5.3. Sistemas Generales de Comunicaciones (SG-C).

El PGOU establece cuatro Sistemas Generales de Comunicaciones. Son suelos que contienen el armazón del viario estructurante del municipio y están calificados como uso de viario público y ferroviario. Estima una superficie total de Sistemas Generales de Comunicaciones de 672.446 m²s, de los cuales indica que 652.346 m²s son propuestos.

Consideraciones a este apartado:

- Se informa desfavorablemente el Sistema General de Comunicaciones SG-C.02, por el Informe de Carreteras del Estado, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos, por no ser viable la solución propuesta en esta vía según los términos indicados en dicho Informe.

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Comunicaciones: SG-C.01, SG-C.03 y SG-C.04, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Comunicaciones SG-C.02 indicando que su adscripción es a los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y, entendemos que también, URO-09. (Informados desfavorablemente tanto el Sistema General como los sectores).

5.4. Sistemas Generales de Infraestructuras (SG-I).

El PGOU propone cinco Sistemas Generales de Infraestructuras. Son suelos destinados a infraestructuras básicas esenciales para dar servicios y están calificados como uso de infraestructuras. Estima una superficie total de Sistemas Generales de Infraestructuras de 42.060 m²s, de los cuales indica que 8.964 m²s son propuestos.

Consideraciones a este apartado:

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los Sistemas Generales de Infraestructuras: SG-I.01, SG-I.02, SG-I.04 y SG-I.05, para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas.

6. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En las Fichas de Planeamiento del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y sectores de Suelo Urbanizable.

En relación al parámetro de densidad global cabe indicar que, aunque la Aprobación Inicial del PGOU se produjo anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que, en base a los criterios establecidos por la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, no resultaría preceptivo el establecimiento de los «niveles de densidad» introducidos por dicha ley.

Consideraciones a este apartado:

- En apartados precedentes de este informe técnico, donde se han analizados los distintos ámbitos propuestos en el PGOU de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable, han quedado indicadas consideraciones a tener en cuenta sobre usos, densidades y edificabilidades globales.

7. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

El PGOU expone de forma teórica en el apartado II.C.5 de su Memoria de Ordenación la delimitación de áreas de reparto y determinaciones del aprovechamiento medio, así mismo quedan estudiadas en el Capítulo 5.ª del Título I de la Normativa Urbanística –artículos 24 a 32–, quedando grafiadas en los Planos de Propuesta P.1.3 «Gestión. Áreas de Reparto. Unidades de Ejecución».

El Plan delimita un área de reparto independiente por cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado; dos áreas de reparto para los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, denominadas AR-1 y AR-2, incluidas en la primera los sectores con uso Residencial y los de Actividades Económicas en la segunda; y un área de reparto para los dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, denominada AR-3.

En cuanto a los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en suelo urbanizable, en la última documentación recibida el 2 de agosto de 2017 se justifica la existencia de diferencias superiores al 10%, en base a la salvedad prevista en el artículo 60.c de la LOUA.

El PGOU no establece coeficientes de uso y tipología, como así dispone el artículo 61.1 de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- Debe subsanarse el documento estableciendo los coeficientes de uso y tipología correspondientes como dispone el artículo 61.1 de la LOUA.

- Debe corregirse el documento estableciendo las correspondientes Áreas de Reparto consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

8. Protección del Patrimonio Histórico.

El PGOU incluye un tomo denominado III. Normativa 4. «Catálogo de Protecciones» y en el plano P.4.1 (2 hojas) «Patrimonio Arqueológico y Arquitectónico» delimita los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. También se incluye un Anexo V.I «Carta Arqueológica de Torremolinos».

NORMATIVA URBANÍSTICA

El apartado III. Normativa, se compone de dos tomos:

1. Disposiciones Urbanísticas: estructurado en diez Títulos.
2. Fichas de Planeamiento: de todos los ámbitos de suelo y Sistemas Generales propuestos.

Consideraciones a este apartado:

- Debe corregirse la Normativa Urbanística para recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Según el artículo 10.3 de la LOUA, los PGOU han de contener las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el artículo 19.1.a).3.ª, en

función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El PGOU incluye en el apartado II.D de su Memoria de Ordenación un «Estudio Económico- Financiero» que contiene una cuantificación y valoración del Plan así como su viabilidad económica; y un «Informe de Sostenibilidad Económica» donde valora la sostenibilidad del Plan para su período de vigencia, fijada en dos cuatrienios.

Vistos los informes emitidos, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

ACUERDA

1.º) Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), aprobado provisionalmente el 16/02/2016, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

A) Deficiencias a subsanar: se deberá aportar un Texto Refundido donde se incorporen todas las subsanaciones detalladas a continuación:

- En cuanto al Planeamiento Territorial:

Sistema de Asentamientos

Suelo Urbano: El «Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía» (en adelante PPCLA), recogía dentro de su ámbito los siguientes sectores de Torremolinos:

SUP.R 1-6 propuesto como SUC.

SUP.R 2-7 propuesto como SUNC área UNC-04.

SUP.R 1-8 propuesto como SUNC área UNC-17.

SUP.R 1-9 propuesto como SUNC área UNC-18.

Debe justificarse el cumplimiento del artículo 14.3N, que señala que en general no se realizarán modificaciones de sectores que aumenten la edificabilidad o modifiquen la relación entre los usos que supongan un incremento de las viviendas. Exceptuándose las modificaciones que se realicen en el marco de un revisión de planeamiento general; siempre que en el conjunto de los sectores incluidos en todo o en parte en el ámbito del PPCLA no se incremente el techo edificable ni la capacidad residencial de los sectores.

Sistema de Equipamientos y Espacios Libres de alcance supramunicipal.

Se plantea la creación de un gran parque periurbano denominado «Parque Periurbano Sierra de Torremolinos» PPT, para paliar el déficit de espacios naturalizados, sobre SNU de especial protección y parte del SNU natural.

Este Parque deberá ser declarado «Parque Periurbano» e incorporarse en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, en cooperación con la Consejería de Medio Ambiente.

Deberá mejorarse la definición de esta importante e interesante propuesta del PGOU, en especial lo relativo a la delimitación del ámbito; ya que, sólo se reconoce

de forma imprecisa en el plano de «Espacios Verdes» a escala 1:10.000 y en parte en las hojas 6 y 9 del plano de Calificación Urbanística, Usos y Sistemas. Dado que se ha propuesto la aplicación del artículo 61N «Protección cautelar del suelo afectado a los parques metropolitanos», en el apartado «II.B ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL», sobre estos terrenos será necesaria establecer de forma clara la delimitación del Parque. Debiendo, además aclararse si todos los terrenos son SNU de especial protección o se incluyen SNU natural, como indica la Memoria de Ordenación.

Deberá eliminarse del artículo 379 del PGOU, la referencia a que el POTAUM deberá incorporar este Parque en su próxima revisión; ya que, esta es una cuestión que deberá valorarse por el órgano competente en el momento de la citada Revisión.

Protección del Territorio y Prevención de Riesgos Naturales.

Protección del Territorio.

En el artículo 377 se describe la categoría de SNU de Especial Protección Arqueológica (NURP-Y), debiéndose incluir esta categoría en el artículo 351 y en los correspondientes planos.

Hay que señalar que el POTAUM incluye dentro de las zonas de protección ambiental (ZPA) y territorial (ZPT) la totalidad de los terrenos al norte de la autovía. Según los artículos 69.2N y 70.3D, ambas zonas deberán clasificarse como SNU de especial protección por el planeamiento general, por su legislación específica en el caso de los terrenos incluidos en la zona ZPA y por planificación territorial en los de la zona ZPT. En general el PGOU-AP, da cumplimiento de estas determinaciones proponiendo la clasificación de estos terrenos como SNU de Especial Protección, en la categoría de NURP-L y NURP-P. No obstante se plantean diferencias entre los límites de las zonas del POTAUM y las categorías del PGOU-AP, modificaciones de las que cabe hacer las siguientes observaciones:

- En general la delimitación de la categoría de NURP-L deberá adecuarse a lo que determine el órgano competente en Montes Público. En la zona este del suelo NURP-L y en el extremo oeste al norte de la Autovía, colindante con el municipio de Benalmádena, los terrenos que queden fuera de esta categoría deberán incorporarse a la de NURP-P.

- En la extremo este al norte de la Autovía, se observa que la delimitación del suelo del municipio no es coherente con la reflejada en el POTAUM ni con la del PGOU de Málaga, debiendo aclararse este extremo y evitarse que el régimen de los terrenos se defina en dos Planes Generales. Máximo cuando el PGOU de Málaga los clasifica como U de EP «Zonas de protección Territorial» «a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana» y el de Torremolinos como SUS, incluyéndolos en el URS-02.

Estas zonas se pueden observar en el plano «Ordenación Estructural: Estructura Territorial. P.1.5» del PGOU-AP.

- Se ha propuesto como NUR los terrenos que el PGOU-AI clasificaba como urbanizables URS-E.06, colindantes con el municipio de Málaga al norte de la Autovía. No obstante en coherencia con el POTAUM, deberán incluirse en la categoría de NURP-P.

Se ha propuesto un Sistema General de Equipamiento «SG-E.11 Reserva para parque cementerio», en zona clasificada como NURP-L, incluida en la zona de protección ambiental del POTAUM. Debiendo justificarse la propuesta en relación con el artículo 69.6D del POTUAM que establece el destino de las actuaciones que podrán proponerse en los montes públicos.

El artículo 380 del PGOU que regula el SNU de protección territorial, deberá completarse con el apartado 6 del artículo 71D del POTAUM.

Anexo. Errores y omisiones.

- En la ficha urbanística se indica que el SG-C.02 está adscrito al suelo urbanizable ordenado (SURO) pero no se identifica a qué sector o sectores se adscribe.

- En la ficha urbanística del URO-09 se indica que se incluye en el sector un sistema general (SG), pero no se indentifica cuál es, además, según se grafía en la ficha estaría

adscrito y no incluido. Según el grafismo aportado parece que el SG que estaría adscrito sería el SG-C.02, aún así no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

- En la ficha urbanística se indica que el SG-AL.08 está en SUNC y SURO, sin embargo, según la última modificación aportada al expediente estaría sólo en SUNC. Estaría adscrito al UNC-05, al UNC-17 y UNC-18 pero no se adscribe totalmente y no se indica a qué sector o sectores está adscrito el suelo restante.

- En la ficha urbanística la delimitación del área del SG-E.10 es diferente a la que se hace en el plano de clasificación del suelo P.1.2 (Hoja 3/6).»

- En materia de Cultura, y más concretamente referido al Catálogo de Protecciones:
 - En relación a la Torre de la Colina, ficha AQ.35, al no haber constancia material de su existencia no puede considerarse BIC, por lo que deberá denominarse Estructura de la Colina, denominación utilizada en la ficha núm. 35 del documento CAT pg 221.

- En cuanto a las fichas AQ.57 y AQ.58 de los escudos de armas del Castillo de Torremolinos resulta necesario incluir su carácter de BIC, como se recoge en las fichas 57 y 58 del documento CAT, páginas 326 y 331, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

- En materia de Comercio,
 - Será necesario incorporar un diagnóstico comercial específico, para poder medir los efectos de una posible implantación de un gran establecimiento comercial.

- Se debe de incorporar una clasificación comercial distinguiendo entre uso comercial minorista y gran establecimiento comercial, es recomendable que las clasificaciones y definiciones comerciales que establece la Ley 1/1996 del Comercio Interior de Andalucía se recojan en el Proyecto de Revisión del Plan sobre todo la distinción entre comercio mayorista y comercio minorista y dentro de éste entre gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

- Se ha de proponer una estrategia de localización de espacios aptos para equipamientos comerciales. El PGOU de Torremolinos no propone criterios para la localización de establecimientos comerciales.

- Se debe de determinar claramente en el Plan Urbanístico la compatibilidad e incompatibilidad de los usos comerciales, los conceptos a utilizar deben ser los de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía.

- Se debe de localizar expresamente las Grandes Superficies Comerciales.
 - Será necesario establecer un techo máximo para la construcción de grandes superficies comerciales.

- Se debe de recoger en la normativa urbanística la prohibición de construir grandes superficies comerciales en suelo no urbanizable, salvo aquellas destinadas a viveros y jardinería.

- En materia de Ferrocarriles,
 - Emitido el 06/04/2017 informe Favorable Condicionado a que se tengan en cuenta en su día las observaciones que se han concretado por ADIF en el informe de 10/06/2016, en particular hay que tener en cuenta sobre este informe las siguientes consideraciones:

- En el PGOU de Torremolinos habrá de recogerse correctamente la legislación en vigor, La Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

- El instrumento de planeamiento prevé la adscripción del Sistema General de Comunicaciones al SG-C.04F correspondiente a la Red Ferroviaria del Suelo No Urbanizable obviando lo que ya se recogió en el informe emitido en su día, el 03/07/2009 en el que se indicaba que el Sistema General Ferroviario atraviesa diferentes clasificaciones de suelo, debiendo por ello adscribirse a la clasificación del suelo colindante.

- En el informe de ADIF se acompaña como anejo un CD con plano sobre la propuesta de Delimitación del Sistema General Ferroviario SG-C.04F, donde además se señalan todos los suelos e instalaciones de la Red Ferroviaria.

• Por otra parte en el artículo 177 del PGOU referido a los Planes Parciales, se menciona la inedificabilidad de los terrenos afectados por la zona de protección del ferrocarril. Hay que señalar al respecto que estos suelos si son edificables o pueden serlo, siempre y cuando se disponga de la autorización de las obras por parte de ADIF y no se invada la línea límite de edificación.

- En materia de Medio Ambiente,

- Se dará cumplimiento a la Resolución de 1 de agosto de 2016, sobre la Declaración Ambiental Estratégica, debiendo incorporar la documentación que se cita en el apartado 4 del Informe del Servicio de Protección Ambiental de 21/11/2017, esto es: «Adenda al Estudio Ambiental Estratégico del PGOU» y las medidas correctoras expuestas en la misma.

- Por cuestiones en materia de aguas,

Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los siguientes ámbitos para incluir las determinaciones indicadas en el Informe de Aguas:

Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado: UC-02, UC-04 y UC-05.

Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado: UNC-01, UNC-03, UNC-06, UNC-08, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-15, UNC-16. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente).

Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado : URO-01, URO-02, URO-03, URO-04, URO-05, URO-08 y URO-09, para. (Sector URO-08 y URO-09 informados desfavorablemente).

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado: URS-01 y URS-02. (Ambos sectores informados desfavorablemente).

Sistemas Generales de Equipamientos: SG-E.02, SG-E.03, SG-E.04, SG-E.05, SG-E.11 y SG-E.12. (Informado desfavorablemente SG-E.11).

Sistemas Generales de Áreas Libres: SG-AL.02, SG-AL.03, SG-AL.04, SG-AL.10 y SG-AL.11.

Sistemas Generales de Comunicaciones: SG-C.01, SG-C.03 y SG-C.04.

Sistemas Generales de Infraestructuras: SG-I.01, SG-I.02, SG-I.04 y SG-I.05.

- Por cuestiones urbanísticas,

Respecto a la Clasificación del Suelo.

- Deben corregirse la Memoria de Ordenación para eliminar discrepancias y unificar las cifras numéricas utilizadas en los distintos apartados del documento - texto y tablas-, las cuales afectan principalmente a: superficies adscritas a cada clase de suelo y totales, población y número de viviendas tanto existentes como propuestas.

Respecto al Suelo Urbano no Consolidado (UNC).

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-03, UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-09 y UNC-10, para cambiar el instrumento de planeamiento de desarrollo propuesto, en este caso el Estudio de Detalle, ya que las características tanto superficiales como de ordenación de estos ámbitos trascienden las finalidades de mismo, debiendo optarse por alguno de los otros dos contemplados en la LOUA: Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial. (Ámbitos UNC-01, UNC-03, UNC-04 y UNC-09 informados desfavorablemente).

- Deben subsanarse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos con uso característico Residencial (R), esto es todos menos los dos con uso turístico - UNC-07 y UNC-09-, para incluir la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida, como así establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

- Debe corregirse en las Fichas de Planeamiento de los sectores: UNC-01, UNC-02 y UNC-10, la denominación de su uso característico, Residencial de Protección Pública (RP) por el de Residencial (R), como así se denomina en el resto de ámbitos residenciales, y es el contemplado en el artículo 17 de la LOUA. (Ámbito UNC-01 informado desfavorablemente).

- Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del sector UNC-03, su uso característico, por discrepancias entre la Ordenación Pormenorizada donde indica Actividades Económicas (AE) y en las Condiciones Particulares Residencial (R). (Ámbito UNC-03 informado desfavorablemente).

- Deben corregirse las Fichas de Planeamiento de los ámbitos: UNC-01, UNC-02, UNC-04, UNC-06, UNC-10, UNC-11, UNC-12, UNC-13, UNC-14, UNC-15 y UNC-16, ya que se detectan errores en sus Determinaciones Potestativas. (Ámbitos UNC-01, UNC-04, UNC-06 y UNC-15 informados desfavorablemente).

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector UNC-18 - antes URO-07-, para eliminar la superficie que se le adscribe del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector UNC-18 informado desfavorablemente).

Respecto al Suelo Urbanizable Ordenado (URO)

• Debe subsanarse la documentación aportada para la ordenación pormenorizada de los sectores URO-08 y URO-09, ya que de la indicada en el índice del Tomo III. Normativa «3. Anexos de Ordenación Pormenorizada URO (PO)», sólo se adjunta la correspondiente al apartado denominado Volumen I. Memoria, Normas y Gestión, faltando la siguiente:

- Volumen II. Planos de Información
- Volumen III. Planos de Ordenación
- Volumen IV. Estudios Especializados Anexos

Hasta que se incluya la anterior documentación no se encuentra suficientemente definida para su análisis la ordenación propuesta de ambos sectores, debiendo valorarse desfavorablemente su adscripción al Suelo Urbanizable Ordenado, quedando adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado. (Informados desfavorablemente ambos sectores).

• Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-08, para incluir la superficie adscrita del Sistema General de Áreas Libres SG-AL-08. (Sector URO-08 informado desfavorablemente).

• Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del sector URO-09, para eliminar la figura de planeamiento de desarrollo indicada -Plan Parcial (AD)-, ya que en su ordenación detallada queda establecida en el PGOU. (Sector URO-09 informado desfavorablemente).

Respecto al Suelo no Urbanizable

• Debe corregirse en la Memoria de Ordenación la subdivisión de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (NURP) para adecuarla tanto al artículo 351 de la Normativa Urbanística como a la planimetría.

Respecto a la Vivienda Protegida

• Debe subsanarse la reserva de edificabilidad residencial de vivienda protegida en Suelo Urbano No Consolidado por lo siguiente:

- Debe reservarse edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en el ámbito UNC-15. (Ámbito informado desfavorablemente).
- Debe indicarse la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, tal y como establece el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.
- La edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida será adaptada a las variaciones que le afecten como consecuencia de los ámbitos informados desfavorablemente o que necesiten subsanación.

Respecto a los Sistemas Generales de Equipamiento (SG-E)

• Debe justificarse el cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA en cuanto a garantizar el mantenimiento o mejorar el ratio existente y el previsto de dotaciones, en este caso correspondientes a Sistema General de Equipamiento. Para el cálculo del ratio por habitante deberán tenerse en cuenta las variaciones poblacionales consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

• Debe corregirse la tabla del apartado II.C.8.2 de la Memoria de Ordenación, donde se resumen los Sistemas Generales de Equipamientos contemplados en el PGOU, ya

que parece existir un error en la superficie indicada de SG-E propuestos además, con los datos ofrecidos, no podemos realizar la comprobación.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.09 ya que el Sistema General de Comunicaciones que se indica en sus Objetivos entendemos que no sería el SG-C.03 sino el SG-C.02.

- Debe corregirse en la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Equipamiento SG-E.12 la categoría de Suelo Urbano que queda adscrito, ya que existen discrepancias entre sus distintos apartados.

Respecto a los Sistemas Generales de Áreas Libres (SG-AL)

- Debe justificarse el cumplimiento del artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA - ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante y por cada 40 m²t destinado a uso residencial- teniendo en cuenta las variaciones consecuencia de los ámbitos sujetos a suspensión o subsanación.

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de áreas Libres SG-AL.11, para para detraer de su delimitación gráfica y, en su caso, de su superficie, la correspondiente al Sistema General de Equipamiento SG-E.12.

Respecto a los Sistemas Generales de Comunicaciones (SG-C)

- Debe corregirse la Ficha de Planeamiento del Sistema General de Comunicaciones SG-C.02 indicando su adscripción como carga externa a los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y, entendemos que también, URO-09. (Informados desfavorablemente tanto el Sistema General como ambos sectores).

Respecto a la Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio

- Deben establecerse los coeficientes de uso y tipología como dispone el artículo 61.1 de la LOUA.

- Debe corregirse el documento estableciendo las correspondientes Áreas de Reparto consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida desde el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

Respecto a la Normativa urbanística

- Debe corregirse la Normativa Urbanística para recoger los textos de los artículos modificados como consecuencia de las modificaciones impuestas al documento desde los distintos pronunciamientos sectoriales, así como las planteadas en la documentación remitida desde el Ayuntamiento de Torremolinos a esta Delegación Territorial el 2 de agosto de 2017.

B) Determinaciones SUSPENDIDAS por deficiencias sustanciales a subsanar:

- En cuanto al Planeamiento Territorial,

Las determinaciones propuestas en el Plan sobre suelos que exceden del término municipal de Torremolinos, en concreto los terrenos del Sector URS-02 (AE) que lindan con el municipio de Málaga, ya que parte de los mismos aparecen ordenados en el PGOU de Málaga y clasificados como suelo SNU de EP «Zonas de Protección Territorial» «a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana»

- Por deficiencias sustanciales en materia de carreteras estatales,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo resuelto el 7 de septiembre de 2015 en el Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, remitido al Ayuntamiento de Torremolinos el 29/09/2016, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos:

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09, por no ser viable la solución propuesta para la vía de acceso a estos sectores, según los términos establecidos en dicho Informe.

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02, por no ser viable la solución propuesta para la vía que daría acceso a estos sectores (zona sur del sector URS-02 y sector URS-01), según los términos establecidos en dicho Informe.

- Sistema General de Comunicaciones SG-C.02, por no ser viable la solución propuesta en el mismo, según los términos indicados en dicho Informe.

- Por deficiencias sustanciales en materia de medio ambiente,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, emitido en noviembre de 2017, sobre el Cumplimiento de las Condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en el PGOU de Torremolinos, con aprobación provisional de 16/02/2016):

- Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01.

- Sistema General de Equipamientos SG-E.11.

- Por deficiencias sustanciales en materia de aguas,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo indicado en el Informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (en adelante Informe de Aguas):

- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-04 y UNC-09 y

- Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.

Por deficiencias en materia urbanística,

Respecto al Grado de Ejecución del PGOU vigente. Planeamiento incorporado:

b) La adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU-96: SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

• La adscripción al Suelo Urbano Consolidado del sector de Suelo Urbanizable Programado, delimitado en el Plano del PGOU-96 denominado: «PLANO DE PROYECTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. P-1. núm. PLANO 1-3», del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, que ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado en el PGOU actual, sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que el ámbito se encuentra transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

• La adscripción al Suelo Urbano No Consolidado de los sectores: UNC-03, UNC-04, UNC-06, UNC-17 y UNC-18 -que provienen de suelos clasificados en el PGOU-96 como No Urbanizable, en el caso del sector UNC-03 y Urbanizables Programados en el resto-.

Entendemos que la adscripción correcta de estos ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA. En otro caso, deberá justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

• El sector UNC-15 por lo siguiente:

• No se indican los parámetros correspondientes a Índice de Edificabilidad (m^2/m^2s) y Edificabilidad global (m^2t) como indica el artículo 10.1.A)d) de la LOUA.

• No queda justificada la no reserva de vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA, ya que se contempla un incremento de edificabilidad residencial como consecuencia del cambio tipológico en determinadas parcelas de Unifamiliar Aislada (UAS) a Ciudad Jardín (CJ).

En todo caso, podría eximirse de dicha reserva la edificabilidad correspondiente a las viviendas existentes que queden incorporadas en la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito.

- El instrumento de planeamiento que se proponga para el desarrollo del ámbito deberá responder a alguno de los establecidos en la LOUA, en este caso Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial, no el actual Estudio de Tipología.

- Existen discrepancias entre el incremento del número de viviendas indicado en la Ficha de Planeamiento del ámbito (1.148 viviendas) y en el apartado de la Memoria de Ordenación donde define la actuación (640 viviendas), lo que se traduce en diferencias a la hora de cuantificar el incremento poblacional, debiendo determinarse el valor correcto ya que servirá de base para el cálculo de las reservas dotacionales reglamentariamente establecidas.

2.º Notificar el acuerdo al Excelentísimo Ayuntamiento de de Torremolinos, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1. B) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Publicas, que no agotan la vía administrativa, 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 dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga. Vicepresidente 3.º de la CTOTU.

ANEXO III

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (21/06/19)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.04.2019 celebrada el 21 de junio de 2019, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-TRR-48

Municipio: Torremolinos

Asunto: Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 28 de noviembre de 2017.

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 28 de noviembre de 2017, en sesión MA/04/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó:

«1.º) Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), aprobado provisionalmente el 16/02/2016, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto, y suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

B) Determinaciones SUSPENDIDAS por deficiencias sustanciales a subsanar:

- En cuanto al Planeamiento Territorial,

Las determinaciones propuestas en el Plan sobre suelos que exceden del término municipal de Torremolinos, en concreto los terrenos del Sector URS-02 (AE) que lindan con el municipio de Málaga, ya que parte de los mismos aparecen ordenados en el PGOU de Málaga y clasificados como suelo SNU de EP «Zonas de Protección Territorial» «a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana».

- Por deficiencias sustanciales en materia de carreteras estatales,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo resuelto el 7 de septiembre de 2015 en el Informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, remitido al Ayuntamiento de Torremolinos el 29/09/2016, donde se informa desfavorablemente el PGOU de Torremolinos en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, entre otros motivos:

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09, por no ser viable la solución propuesta para la vía de acceso a estos sectores, según los términos establecidos en dicho Informe.

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02, por no ser viable la solución propuesta para la vía que daría acceso a estos sectores (zona sur del sector URS-02 y sector URS-01), según los términos establecidos en dicho Informe.

- Sistema General de Comunicaciones SG-C.02, por no ser viable la solución propuesta en el mismo, según los términos indicados en dicho Informe.

- Por deficiencias sustanciales en materia de medio ambiente,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo indicado en el Informe del Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial, emitido en noviembre de 2017, sobre el Cumplimiento de las Condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica en el PGOU de Torremolinos, con aprobación provisional de 16/02/2016):

- Sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01

- Sistema General de Equipamientos SG-E.11.

- Por deficiencias sustanciales en materia de aguas,

Los siguientes ámbitos, en atención a lo indicado en el Informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico (en adelante Informe de Aguas):

- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-04 y UNC-09 y

- Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.

Por deficiencias en materia urbanística,

Respecto al Grado de Ejecución del PGOU vigente. Planeamiento incorporado:

• La adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado del PGOU-96: SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

- La adscripción al Suelo Urbano Consolidado del sector de Suelo Urbanizable Programado, delimitado en el Plano del PGOU-96 denominado: «PLANO DE PROYECTO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. P-1. núm. PLANO 1-3», del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, que ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado en el PGOU actual, sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

Debe justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que el ámbito se encuentra transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

- La adscripción al Suelo Urbano No Consolidado de los sectores: UNC-03, UNC-04, UNC-06, UNC-17 y UNC-18 -que provienen de suelos clasificados en el PGOU-96 como No Urbanizable, en el caso del sector UNC-03 y Urbanizables Programados en el resto-.

Entendemos que la adscripción correcta de estos ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA. En otro caso, deberá justificarse mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

- El sector UNC-15 por lo siguiente:

- No se indican los parámetros correspondientes a Índice de Edificabilidad (m^2t/m^2s) y Edificabilidad global (m^2t) como indica el artículo 10.1.A)d) de la LOUA.

- No queda justificada la no reserva de vivienda protegida, establecida en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, ya que se contempla un incremento de edificabilidad residencial como consecuencia del cambio tipológico en determinadas parcelas de Unifamiliar Aislada (UAS) a Ciudad Jardín (CJ).

En todo caso, podría eximirse de dicha reserva la edificabilidad correspondiente a las viviendas existentes que queden incorporadas en la ordenación propuesta por el instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito.

- El instrumento de planeamiento que se proponga para el desarrollo del ámbito deberá responder a alguno de los establecidos en la LOUA, en este caso Plan Parcial de Ordenación o Plan Especial, no el actual Estudio de Tipología.

- Existen discrepancias entre el incremento del número de viviendas indicado en la Ficha de Planeamiento del ámbito (1.148 viviendas) y en el apartado de la Memoria de Ordenación donde define la actuación (640 viviendas), lo que se traduce en diferencias a la hora de cuantificar el incremento poblacional, debiendo determinarse el valor correcto ya que servirá de base para el cálculo de las reservas dotacionales reglamentariamente establecidas.

Segundo. Tramitación.

1.º El Ayuntamiento Pleno de Torremolinos, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2018, acuerda Aprobar el Documento Completo de Subsanaciones de deficiencias no sustanciales y corrección de determinaciones suspendidas de la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos, incorporando las determinaciones exigidas por la CTOTU de 28 de noviembre de 2017.

2.º Con fecha 07 de febrero de 2019 tiene entrada en esta Delegación Territorial, oficio del Ayuntamiento de Torremolinos en el que se solicita que por la CTOTU se proceda a la aprobación definitiva del Documento técnico denominado «REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA PGOU DE TORREMOLINOS. DOCUMENTO COMPLETO CTOTU 28/01/2017».

Al oficio se adjunta:

- Informe técnico urbanístico suscrito por técnicos municipales el 03 de noviembre de 2018.

- Certificado de Secretaría General del Acuerdo Pleno de aprobación del Documento Completo que recoge las determinaciones establecidas por la CTOTU.
- Certificado de Secretaría General de la no existencia de informes o pronunciamientos al acuerdo de Pleno Municipal de fecha 20 de diciembre de 2018, de los órganos y entidades cuyo informe tiene carácter preceptivo y vinculante:
 - Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
 - SG de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
 - Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.
 - Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento de la JA
 - DG Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la C. de Medio Ambiente y OT.
 - Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF.
 - Unidad de Carreteras de Málaga de la DG del Ministerio de Carreteras del M.º de Fomento.
 - Demarcación de Costas de Andalucía del Mediterráneo de M.º para la Transición Ecológica.
 - Consejería de Fomento y Vivienda de la JA.
 - Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento y Vivienda de la JA.
 - Consejería de Cultura de la JA.
 - Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y OT de la JA.
 - Dos ejemplares diligenciados en formato digital del Documento Técnico y de la tramitación administrativa.
 - Un ejemplar en formato papel, en la diligencia se reseña que: «DILIGENCIA: Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada por el Pleno municipal de esta corporación en sesión ordinaria celebrada el 20 de diciembre de 2018. En Torremolinos a 21 de diciembre de 2018. La Secretaria General Acctal.» (El Documento presentado en formato digital presenta la misma diligencia).

El Documento presentado consta de:

- RESUMEN EJECUTIVO.
- MEMORIA GENERAL.
- MEMORIA ORDENACIÓN.
- NORMATIVA.
- DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.
- FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR URO-08.
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR URO-09.
- CATÁLOGO DE PROTECCIONES.
- PLANIMETRÍA.
- P.1- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- P.2 - PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL
- P.3 - INFRAESTRUCTURAS
- P.4- AFECCIONES SECTORIALES
- P.5- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES
- CARTA ARQUEOLÓGICA DE TORREMOLINOS.
- PLANOS CARTA ARQUEOLÓGICA
- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (E.I.A).
- PLANOS E.I.A
- DOCUMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL IVA
- ADENDA ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS
- DOCUMENTACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL INFORME SECTORIAL DE AGUAS
- INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

- ESTUDIO ACCESO A.7- REMODELACIÓN DE ENLACE DE ACCESO A TORREMOLINOS EN EL P.K 226 DE LA AP.7
- ESTUDIO DE TRÁFICO
- ESTUDIO DE TRAZADO
- ACTUALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD PARA UN PROYECTO DE CENTRO COMERCIAL EN TORREMOLINOS (MOVILIDAD GENERADA POR LOS SECTORES URO- 8 Y URO- 9, Y DE SU ENTORNO INMEDIATO TENIENDO EN CUENTA LA REMODELACIÓN DEL ENLACE AP.7)

3.º Con fecha 13 de febrero de 2019, la Dirección General de Aviación Civil, adscrita al Ministerio de Fomento, remite informe preceptivo sobre la Revisión Adaptación a la LOUA del PGOU de Torremolinos de 20 de diciembre de 2018, emitido el 07/02/2019.

4.º Con fecha 21 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Torremolinos aporta Certificado de la Secretaría General sobre el pronunciamiento favorable de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento al documento de Revisión Adaptación a la LOUA del PGOU.

5.º Con fecha 22 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Torremolinos presenta oficio relativo recepción de obras en el Sector R1- 8, se indica que queda fuera de la recepción el vial VB- 1, calle Capri, cuya titularidad no ostenta el Ayuntamiento.

6.º Con fecha 22 de marzo de 2019, el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 79 y 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, solicita informe sobre el Documento aprobado el 20 de diciembre de 2018 a los siguientes órganos administrativos autonómicos:

- Oficina de Ordenación del Territorio
- Servicio de Bienes Culturales
- Servicio de Protección Ambiental
- Aguas
- Servicio de Comercio

7.º Con fecha 28 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Málaga traslada informes técnicos emitidos el 15 y el 20 de marzo de 2019, respectivamente, por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística.

8.º Con fecha 16 de abril de 2019, mediante comunicación interior se presenta en este Servicio informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, evacuado el 12/04/2019.

9.º El 26 de abril de 2019, tiene entrada informe procedente de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar sobre el expediente de Revisión y Adaptación del PGOU, emitido el 01/04/2019.

10.º Con fecha 26 de abril de 2019, la Dirección General de Comercio remite el informe emitido el 22/04/2019.

11.º Con fecha 06 de mayo de 2019, se presenta informe emitido el 29 de abril de 2019, por el Servicio de Protección Ambiental el Documento aportado para el levantamiento de la Suspensión.

12.º Con fecha 15 de mayo de 2019, se presenta informe en materia de Aguas emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga el 07/05/2019.

Tercero. Informes Sectoriales.

Constan en el expediente los informes que a continuación se reseñan, evacuados tras el acuerdo plenario de 20 de diciembre de 2018 por el que se da cumplimiento al Acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU de Torremolinos:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
COMERCIO (Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, texto refundido Ley de Comercio Interior de Andalucía, modificado por Decreto- Ley 12/2014, de 7 de octubre)	22/04/2019	VERIFICACIÓN PARCIAL (*)
(*) El informe concluye que «La subsanación de las consideraciones en materia de comercio realizadas por el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 28 de noviembre de 2017 se consideran realizadas de formaparcial, restando únicamente por incorporar la recomendación de establecer una limitación de la superficie edificable potencial susceptible de instalación de grandes superficies comerciales».		
INCIDENCIA TERRITORIAL (Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático)	03/06/2019	VERIFICACIÓN PARCIAL (*)
(*) El informe reseña que el nuevo documento de Revisión no ha dado cumplimiento a las siguientes determinaciones: «1.º El PGOU no se ajusta a los solicitado en el informe, que señaló la necesidad de clasificar como suelo NURP- P, la totalidad de los terrenos al norte de la Autovía, colindantes con el municipio de Benalmádena, hasta los clasificados como NURP- L. El PGOU mantiene su propuesta de clasificar estos terrenos como NUR, aumentando la superficie de esta zona, al llevar más al norte el límite de la categoría NURP- L. Se entiende que el PGOU está proponiendo el ajuste de la Zona de Protección Territorial establecida por el POTAUM; cuestión que efectivamente podría ser posible de acuerdo con el artículo 8N del POTAUM, siempre y cuando; La regularización de límites no suponga una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite se constituya por elementos físicos o territoriales reconocibles. El ajuste propuesto cumple el primer requisito, pero, no el segundo; por lo que, deberá proponerse un límite que cumpla estas condiciones. 2.º En la nueva documentación no se justifica la propuesta del «SG-E.11 Reserva para parque cementerio», por lo que no se da cumplimiento al Acuerdo de la CTOTU de 28 de noviembre de 2019.		
EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	29/04/2019	LEVANTAMIENTO PARCIAL (*)
(*) El informe concluye: «- Se considera debidamente cumplimentada la subsanación de las deficiencias no sustanciales en cumplimiento de la Declaración Ambiental Estratégica, con la incorporación al Texto Refundido del PGOU de la Adenda al estudio ambiental estratégico y las medidas correctoras expuestas en la misma. Por los argumentos expuestos en el apartado anterior, en relación a los aspectos competencia de este Servicio, no existe inconveniente en levantar la suspensión acordada por la CTOTU, en su sesión de 28.11.2017, del sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01. Por los argumentos expuestos en el apartado anterior, en relación a los aspectos competencia de este Servicio, se considera necesario mantener la suspensión acordada por la CTOTU, en su sesión 28.11.2017, del Sistema General de Equipamiento SG-E.11.»		
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía) Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua	07/05/2019	LEVANTAMIENTO PARCIAL (*)
(.) Se informan desfavorablemente los siguientes ámbitos: - Urbano No Consolidado: UNC-09, UNC - 12 y UNC-13 - Urbanizable Sectorizado: URS 05 (anterior UNC 04) - Sistema General de Áreas Libres: SG-AL 06 y SG-AL 07 (...) En el informe se significa que se han incorporado las modificaciones que resultan sobrevenidas de las recientes Sentencias que han anulado el Plan Hidrológico de Cuenclas Mediterráneas Andaluzas 2015- 20121, y del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenclas Mediterráneas Andaluzas. No obstante, analizado el tenor literal del informe se pone de manifiesto que se informan desfavorablemente dentro del Suelo Urbano No Consolidado los sectores UNC-12 y UNC-13, cuando en el informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico los sectores no figuraban, el informe propuso exclusivamente la suspensión de los siguientes es ámbitos: «- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-04 y UNC-09 y - Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.»		
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D 2591/1998, de 4 de diciembre)	07/02/2019	SE DA CUMPLIMIENTO A LO INDICADO EN EL INFORME DE 14/08/2012
COSTAS (Ley 22/1998, de 28 de julio de Costas)	01/04/2019	DEFAVORABLE (*)
(*) El informe concluye, en cuanto a los ámbitos suspendidos por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, lo siguiente: « (...) La documentación ahora aprobada definitivamente, incorpora un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado (URS-05, anterior suelo urbano no consolidado UNC-04), afectado por la zona de influencia, no justificándose el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Costas. Además, realizado por este Departamento el cálculo de la media de edificabilidad se observa que el sector URS-05, incumple el citado artículo 30 de la Ley de Costas, al ser su edificabilidad superior a la densidad media ponderada de todos los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado de todo el municipio.»		
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	12/04/2019	FAVORABLE
M.º DE FOMENTO- DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras)	Con fecha 30 de julio de 2018, se emite informe FAVORABLE. (*)	
(*) Solicitada nueva verificación tras la toma de conocimiento del nuevo Documento de Revisión-Adaptación aprobado el 20.12.2018, NO ha sido emitido. De conformidad con lo preceptuado por el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se podrán proseguir las actuaciones»		

Respecto a la emisión de informes tras la aprobación del documento de Revisión que da respuesta al Acuerdo de la CTOTU de 27 de noviembre de 2017, por parte de los Organismos y Entidades que a continuación se reseñan, significar que consta en el expediente Certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento sobre la NO existencia de informes o pronunciamientos al acuerdo de Pleno Municipal de fecha 20 de diciembre de 2018, durante el periodo comprendido entre los días veintiocho de diciembre de dos mil dieciocho al veintiocho de enero de dos mil diecinueve, ambos inclusive, por tanto, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 80.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se podrán proseguir las actuaciones»:

- Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.
- Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Movilidad de la Consejería de Fomento de la JA.
- Dirección de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF.
- Consejería de Fomento y Vivienda de la JA.
- Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la JA.

En cuanto a las posibles incidencias de carácter topográfico que pueda tener el PGOU de Torremolinos sobre el PGOU de Málaga, en el expediente se ponen de manifiesto las siguientes cuestiones:

a) El Sector URS-02 (AE) que linda con el municipio de Málaga, fue suspendido por la CTOTU de 28 de noviembre de 2017, por exceder del término municipal de Torremolinos, estando parte de los terrenos del Sector ordenados en el PGOU de Málaga, clasificados como SNU de EP «Zonas de Protección Territorial» a. Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana.

Esta cuestión es abordada por el informe evacuado por la Oficina de Ordenación del Territorio de Málaga el 06.06.2019, en el mismo se indica que en la nueva documentación aportada se modifica el límite del municipio en el extremo norte de la autovía, ajustándose al que se establece en el POTAUM y en el PGOU de Málaga.

b) En los informes técnicos emitidos el 15 y el 20 de marzo de 2019, respectivamente, por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras y por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Ayuntamiento de Málaga, remitidos a esta Delegación Territorial el 28 de marzo de 2016, se hace constar que la solución viaria adoptada por el PGOU respecto a la remodelación de acceso a Torremolinos en el PK 226 de la AP- 7, afecta a:

- La conexión prevista en el PGOU vigente de Málaga, que fue aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011.

- La ordenación viaria aprobada de manera definitiva en el Plan Parcial de Ordenación del Sector PA.BM- 1 (97) «Rojas Santa- Tecla» por acuerdo plenario de 31 de marzo de 2017. En la zona sur del PPO se produce un solape de 90,16 m² con el Sector URO-03.R de Torremolinos; también se produce un solape de 767, 62 m² con el Sector URO-04.R del PGOU y por último señalan un solape de 2.158,96 m² (entre Cortijo de Mazas y El Olivar) con el mismo Sector URO-04.R de Torremolinos.

- Respecto al proyecto de acceso a la conexión de la ronda variante de Torremolinos con la Autovía A7, este acceso tal y como se ha aportado no tiene en cuenta las parcelas resultantes del planeamiento aprobado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**I. COMPETENCIA.**

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22/01/2019), en su artículo 12, párrafo 1.º, establece: «Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.»

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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 los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU del municipio de Torremolinos (Málaga) la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 28 de noviembre de 2017. La Comisión que fue el órgano que acordó la suspensión cuyo levantamiento es objeto de este expediente de cumplimiento, mantiene sus competencias de conformidad con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 36/2014, antes citado.

II. VALORACIÓN.

Con fecha 18/06/2019 en informe Jurídico de Servicio de Urbanismo se indica que: «Se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por acuerdo plenario y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente (artículos 32 y ss de la LOUA, así como el Decreto 36/2014 de 11 de febrero).

A los efectos establecidos en el artículo 10 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, 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, el contenido de las determinaciones establecidas en los informes señalados en el apartado 4. de las Consideraciones Jurídicas de este Informe deberán ser incorporados a la Propuesta que se eleve a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (artículo 12.1.d) del citado Decreto).

En el informe Técnico de Servicio de Urbanismo de 18/06/2019 se indica que:

«El documento presentado aborda la corrección de las deficiencias sustanciales sobre las cuestiones suspendidas relacionadas anteriormente, excepto las referentes a materia de Aguas, dado que, en el informe emitido en septiembre de 2016 por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, se informaban desfavorablemente:

- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-09 y UNC-04 -este último cambia su clasificación y denominación en el documento ahora aportado como Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05-.
- Y los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07.

Quedando supeditada la viabilidad de los ámbitos a la aprobación por parte del Ayuntamiento de Torremolinos del Plan de Actuaciones de Defensa contra Avenidas de Torremolinos (PADAT), en el que se definan las obras de defensa necesarias para evitar riesgos de inundación en los mismos, lo que aún no ha tenido lugar.

- DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN CUANTO AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Entre las cuestiones suspendidas en el Acuerdo de aprobación del PGOU, se recogía lo puesto de manifiesto en el informe territorial de carácter interno emitido el 27 de noviembre de 2017 por la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación Territorial, según el cual se observaba que en la planimetría aportada, donde quedaba definida la estructura territorial del término municipal de Torremolinos, en su extremo oeste, al norte de la Autovía del Mediterráneo, la delimitación del suelo no era coincidente ni con la de la planimetría del POTAUM ni con la del PGOU de Málaga - término municipal colindante con el de Torremolinos en este punto-, habiendo una porción de suelo que excedía de su término municipal al de Málaga y que, al encontrarse ya ordenado por su PGOU, presentaba una doble clasificación:

- Como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística, Zonas de Protección Territorial, Ámbitos Serranos de Interés Ambiental Sierra de Churriana, según la clasificación asignada el PGOU de Málaga - sobrevenida del POTAUM-.

- Y como Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso global Actividades Económicas - sector denominado URS-02-, como se propone en el PGOU de Torremolinos.

Esta situación anómala sobre la realidad urbanística de los suelos que excedían del término municipal de Torremolinos motivó la suspensión de las determinaciones propuestas por el PGOU sobre los mismos.

Para subsanar lo anterior, se ha corregido el límite del término municipal de Torremolinos en la zona de discrepancia, delimitándolo según la cartografía recogida en el POTAUM, así mismo empleada por el PGOU de Málaga, lo que ha supuesto la eliminación de la porción de suelo que excedía del término municipal, habiéndose visto reducida la superficie del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-02, siendo adaptadas sus determinaciones urbanísticas al nuevo ámbito resultante.

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a la presente suspensión recogida en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos.

- DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN MATERIA DE CARRETERAS ESTATALES

En el informe emitido el 7 de septiembre de 2015 por el Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, se informaban desfavorablemente los siguientes ámbitos por no ser viable la solución propuesta de acceso a los mismos desde la Autovía AP- 7:

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02
- Sistema General de Comunicaciones SG-C.02

Se ha realizado una nueva propuesta de ordenación viaria de afección a la red de Carreteras del Estado y a sus terrenos colindantes en el nudo de acceso al municipio desde el P.K. 226 de la Autovía A- 7, que ha sido informada favorablemente por la Dirección General de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento mediante Resolución de 30 de julio de 2018, lo que permite informar favorablemente la suspensión que recaía sobre los ámbitos anteriormente indicados.

Esta solución viaria ha quedado incorporada en el documento del PGOU de Torremolinos aprobado por el Pleno Municipal el 20 de diciembre de 2018 pero no ha sido ratificada por la Dirección General de Carreteras, por lo que se aporta Certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de Torremolinos avalando que el documento aprobado por el Pleno municipal el 20 de diciembre de 2018 contiene las determinaciones que motivaron el informe preceptivo favorable emitido con fecha 30 de julio de 2018 por la Dirección General de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.

Consecuencia de esta remodelación viaria, el documento del PGOU de Torremolinos se ha visto modificado como sigue:

- Se corrigen en planimetría los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09; y de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02, así como el Sistema

General de Comunicaciones SG-C.02, que se ven afectados por la nueva propuesta viaria.

- Se modifican las condiciones de ordenación en cuanto a cuantificación de superficies y parámetros urbanísticos en las Fichas de Planeamiento y en la Memoria de Ordenación.

- DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE

En el informe emitido el 21 de noviembre de 2017 por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga, se informaban desfavorablemente los siguientes ámbitos:

- El sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01
- El Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio

Las soluciones incorporadas en el documento presentado por el Ayuntamiento de Torremolinos para dar respuesta a los anteriores pronunciamientos desfavorables han sido valoradas en Informe emitido el 29 de abril de 2019 por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga, el cual concluye:

- Informar favorablemente el levantamiento de la suspensión del sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01

- Mantener la suspensión del Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio

- DEFICIENCIAS SUSTANCIALES EN MATERIA URBANÍSTICA

Se aportan las siguientes justificaciones a las cuestiones urbanísticas valoradas desfavorablemente en el Informe Técnico Urbanístico emitido por este Servicio de Urbanismo el 3 de noviembre de 2018:

1) Respecto al Grado de Ejecución del PGOU vigente -PGOU de Torremolinos del año 96-, y al planeamiento que de él se incorpora en el nuevo PGOU

Se informó desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado contemplados en el PGOU-96:

- Sectores SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

- Así como de un sector de Suelo Urbanizable Programado delimitado en uno de los planos de clasificación de dicho PGOU, del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, y que ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado sin que conste planeamiento de desarrollo aprobado.

Se solicitaba justificación mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que los ámbitos se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

La documentación que ahora se aporta contiene Certificado Municipal, de fecha 20 de noviembre de 2018, basado en informe técnico, acreditando que:

«... los suelos del PGOU-96: SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2, SUP.R.2-6 y SUP.TO-02 corresponden a Suelo Urbano Consolidado ya que se encuentran transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.»

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a la presente suspensión recogida en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos.

2) Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UNC)

a) Se informó desfavorablemente la adscripción al Suelo Urbano No Consolidado de los sectores UNC-03, UNC-04, UNC-06, UNC-17 y UNC-18 -que provienen de suelos clasificados Urbanizables Programados en el PGOU-96 y No Urbanizable en el caso del sector UNC-03-.

Se indicaba en el Informe que la adscripción correcta de los ámbitos sería a alguna de las categorías de Suelo Urbanizable definidas en el artículo 47 de la LOUA o, en el caso de que mantuvieran su clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, se

justificara mediante certificación municipal, basada en informe técnico, que los ámbitos se encontraban transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo las condiciones del artículo 45.2.B) de la LOUA.

Se aporta la siguiente justificación:

- Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-03, UNC-04 y UNC-06, se adscriben al Suelo Urbanizable Sectorizado, pasando a denominarse URS-03, URS-05 y URS-04 respectivamente.

- Respecto a los otros dos sectores, UNC-17 y UNC-18, se aporta Certificado Municipal de fecha 2 de mayo de 2018, basado en informe técnico, en el cual se acredita que, a fecha de emisión del Certificado, dichos sectores quedan adscritos, según Ley, a las categorías de Suelo Urbano No Consolidado el primero y Consolidado el segundo, al encontrarse transformados y urbanizados legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del artículo 45.2.B) y A) de la LOUA.

Estos sectores se denominan en el documento UNC-06 y UNC-07, justificando, no obstante, que el sector UNC-18 -ahora UNC-07- ha alcanzado la categoría de Suelo Urbano Consolidado desde la toma del Acuerdo de la CTOTU en noviembre de 2017 hasta la fecha actual, al haber sido recepcionada su urbanización en octubre de 2018 según copia adjuntada del acta.

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a las presentes suspensiones recogidas en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos, debiendo tenerse en cuenta que el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado ahora denominado URS-05 -antes UNC-04- sigue estando suspendido por presentar deficiencias sustanciales en materia de Aguas, así como por el informe de Costas, de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica.

b) Se informó desfavorablemente el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UNC-15 al no quedar justificados determinados parámetros exigibles según la LOUA dada su adscripción a esta clase y categoría de suelo.

Dicho ámbito tiene en el PGOU vigente -PGOU del año 96- la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, correspondiendo con los terrenos del área de Montemar así como al eje delimitado por la Avenida de Carlota Alessandri y sus espacios adyacentes - zonas densamente urbanizadas y pobladas-.

La solución propuesta ha sido no delimitar el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, de forma que mantiene su actual clasificación como Suelo Urbano Consolidado, introduciendo cambios en su ordenación pormenorizada preceptiva, como es la definición de nuevas ordenanzas edificatorias de aplicación, que suponen un incremento tanto de la densidad edificatoria como de la edificabilidad, aunque se justifica que no implican alteración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Lo anterior permite informar favorablemente la justificación a las presentes suspensiones recogidas en apartado B) del Acuerdo de aprobación del PGOU de Torremolinos.

Vistos los informes jurídico y técnicos del Servicio de Urbanismo de 18 de junio de 2019, de conformidad con la propuesta formulada y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

ACUERDA

1.º) Aprobar el levantamiento de las siguientes determinaciones suspendidas indicadas en el apartado B) del punto 1.º del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, celebrada el 28 de noviembre de 2017, relativo a la aprobación parcial del PGOU de Torremolinos:

- Por deficiencias sustanciales en cuanto al Planeamiento Territorial.

Se delimita un nuevo ámbito del sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-02 al eliminar la parte del mismo que excedía del término municipal de Torremolinos al de Málaga.

- Por deficiencias sustanciales en materia de Carreteras Estatales:

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado URO-08 y URO-09
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-01 y URS-02
- Sistema General de Comunicaciones SG-C.02

- Por deficiencias sustanciales en materia de Medio Ambiente:

- El sector de Suelo Urbano No Consolidado UNC-01.

- Por deficiencias sustanciales en materia Urbanística:

- Respecto al Grado de Ejecución del PGOU vigente. Planeamiento incorporado:

La adscripción al Suelo Urbano Consolidado de los siguientes sectores de Suelo Urbanizable Programado contemplados en el PGOU-96:

- Los sectores SUP.R.1-1, SUP.R.1-2, SUP.R.1-3, SUP.R.1-4, SUP.R.1-5, SUP.R.1-6, SUP.R.1-7, SUP.R.1-11, SUP.R.1-12, SUP.R.1-13, SUP.R.2-1, SUP.R.2-2 y SUP.R.2-6.

- Y el sector de Suelo Urbanizable Programado delimitado en uno de los planos de clasificación de dicho PGOU, del que no incluía Ficha de Condiciones Urbanísticas en su documentación escrita, denominado SUP-TO.02.

- Respecto al Suelo Urbano No Consolidado:

- Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-03, UNC-04 y UNC-06, que cambian su clasificación quedando adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado y pasan a denominarse URS-03, URS-05 y URS-04 respectivamente.

Sobre el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado ahora denominado URS-05 -antes UNC-04- se informa favorablemente la suspensión imputable a materia Urbanística pero sigue estando suspendido por deficiencias sustanciales en materia de Aguas, así como por el informe de Costas, de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica.

- Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-17 y UNC-18, que mantienen su clasificación y cambian su denominación a UNC-06 y UNC-07 respectivamente.

- El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado UNC-15, el cual se opta por no delimitarlo y que mantenga su actual clasificación como Suelo Urbano Consolidado, introduciendo cambios en su ordenación pormenorizada preceptiva, como es la definición de nuevas ordenanzas edificatorias de aplicación que suponen un incremento tanto de la densidad edificatoria como de la edificabilidad, sin que impliquen alteración de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

2.º) Mantener la suspensión, de las siguientes determinaciones, por deficiencias sustanciales:

- Por deficiencias en materia de aguas:

• Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado UNC-09 y de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05, así como los Sistemas Generales de Áreas Libres SG-AL.06 y SG-AL.07. Al estar supeditadas a que el Ayuntamiento de Torremolinos apruebe el Plan de Actuaciones de Defensa contra Avenidas de Torremolinos (PADAT), en el que se definan las obras de defensa necesarias para evitar riesgos de inundación en los ámbitos afectados.

Así mismo, el informe de Costas de fecha 1 de abril de 2019, del Ministerio para la Transición Ecológica, ha informado desfavorablemente el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-05.

- Por deficiencias en materia de medio ambiente: en atención a lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental, de fecha 29 de abril de 2019

- El Sistema General SG-E.11 – Parque Cementerio.

3.º) Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Torremolinos.

El presente Acuerdo 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 2.º del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Publicas, que no agotan la vía administrativa, 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 dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

La Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

ANEXO IV

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS (Nota: Las fichas referidas a los sectores de suelo urbano no consolidado UNC-09 y de suelo urbanizable sectorizado URS-05, así como los sistemas generales de áreas libres SG-AL.06, SG-AL.07 y el sistema general SG-E.11- Parque Cementerio, son referentes a determinaciones que mantienen la suspensión)

- D- DISPOSICIONES URBANISTICAS_TC- CTOTU112017- (.docx)
- Fichas Urbanísticas (pdf)

Málaga, 23 de diciembre de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.



III.NORMATIVA. 1. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA **PGOU DE TORREMOLINOS** DOC. COMPLETO CTOTU 28/11/17

III.1. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL PGOU.

Artículo 1 Objeto, ámbito territorial y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.

Artículo 2 Fines y directrices de la ordenación urbanística.

Artículo 3 Documentos del Plan General.

CAPÍTULO 2º VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN PGOU Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Artículo 4 Vigencia del Plan General.

Artículo 5 Régimen de las innovaciones del Plan General.

Artículo 6 Tipos de innovaciones.

Artículo 7 Vinculación y obligatoriedad del Plan General.

Artículo 8 Edificios y usos fuera de ordenación.

CAPÍTULO 3º INTERPRETACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 9 Interpretación del Plan General.

Artículo 10 Determinaciones del Plan General.

Artículo 11 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

Artículo 12 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 13 Determinaciones de la ordenación Pormenorizada potestativa.

CAPÍTULO 4º PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 14 Iniciativa en su redacción.

Artículo 15 Planeamiento a iniciativa particular.

Artículo 16 Concreción de los aprovechamientos resultantes y regularización de los excesos y defectos.

Artículo 17 Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 18 Condiciones del diseño del viario

Artículo 19 Plan parcial de ordenación.

Artículo 20 Plan especial.

Artículo 21 Estudio de detalle.

Artículo 22 Ordenanza municipal.

Artículo 23 Catálogo.

CAPÍTULO 5º ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Artículo 24 Áreas de reparto.

Artículo 25 Aprovechamiento objetivo.

Artículo 26 Aprovechamiento Medio.

Artículo 27 Aprovechamiento subjetivo.

Artículo 28 Cálculo del aprovechamiento medio.

Artículo 29 Determinación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 30 Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Artículo 31 Regulación detallada del uso del suelo.

Artículo 32 Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

CAPÍTULO 6º LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- Artículo 33 Competencias.
- Artículo 34 División del suelo en razón de la gestión urbanística.
- Artículo 35 Derechos de tanteo y retracto.
- Artículo 36 Los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública
- Artículo 37 Gestión del suelo urbanizable sectorizado.
- Artículo 38 Gestión del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 7º EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LA EDIFICACIÓN.

- Artículo 39 Competencia.
- Artículo 40 Adquisición de facultades urbanísticas.
- Artículo 41 Derecho a Urbanizar.
- Artículo 42 Presentación y tramitación de la documentación urbanística.
- Artículo 43 Derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 44 Derecho a edificar.
- Artículo 45 Incumplimientos.

CAPÍTULO 8º LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Artículo 46 Actos que requieran previa licencia.
- Artículo 47 Actos del Estado, Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público.
- Artículo 48 Procedimiento y contenido del acto de concesión de licencia.
- Artículo 49 Caducidad de las licencias.
- Artículo 50 Plazos y documentación para la concesión de licencia.
- Artículo 51 Licencia condicionada a completar la urbanización.
- Artículo 52 Requisitos comunes a las solicitudes.
- Artículo 53 Licencia de parcelación o segregación.
- Artículo 54 Licencia de obras de urbanización.
- Artículo 55 Licencia para movimientos de tierras.
- Artículo 56 Licencia de obra mayor.
- Artículo 57 Licencia de obra menor.
- Artículo 58 Licencia de primera ocupación.
- Artículo 59 Licencia de demolición.
- Artículo 60 Licencia de modificación de uso.

CAPÍTULO 9º VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES.

- Artículo 61 Ámbito de régimen de valoraciones.
- Artículo 62 Criterios generales para la valoración de inmuebles.
- Artículo 63 Indemnización.
- Artículo 64 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Régimen de la valoración.

TÍTULO II**REGULACIÓN DE USOS****CAPÍTULO 1º REGULACIÓN DE USOS. DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 65 Sobre la regulación de usos.
- Artículo 66 Estructura general de los usos y definiciones.
- Artículo 67 Clasificación de los usos globales y pormenorizados

Artículo 68 Desarrollo de la regulación de usos.

Artículo 69 Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.

CAPÍTULO 2º REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

Artículo 70 Criterio general de interpretación.

Artículo 71 Definiciones.

Artículo 72 Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución de las dependencias.

Artículo 73 Pasillos, escaleras y ascensores.

Artículo 74 Iluminación y ventilación.

Artículo 75 Patio de manzana.

Artículo 76 Patio de luces.

Artículo 77 Patios de ventilación.

CAPÍTULO 3º USO TERCIARIO: COMERCIAL, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Artículo 78 Criterio general de interpretación y cumplimiento. Definición de uso terciario.

Artículo 79 Uso comercial.

Artículo 80 Uso servicios.

Artículo 81 Uso de establecimientos públicos.

CAPÍTULO 4º REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL (IND).

Artículo 82 Clasificación.

Artículo 83 Categorías.

Artículo 84 Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Artículo 85 Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Artículo 86 Tercera y cuarta categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica e industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 87 Reglamento de las actividades.

Artículo 88 Regulación del uso.

Artículo 89 Modificaciones de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

Artículo 90 Condiciones de funcionamiento

Artículo 91 Vertidos industriales.

Artículo 92 Niveles de industria.

CAPÍTULO 5º PROHIBICIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.

Artículo 93 Prohibición del uso extractivo.

CAPÍTULO 6º REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.

Artículo 94 Definición.

Artículo 95 Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Artículo 96 Reserva de espacios para aparcamientos en el planeamiento.

Artículo 97 Previsión de espacios para aparcamientos en las edificaciones.

Artículo 98 Características de la construcción.

Artículo 99 Dimensiones de las plazas de garaje.

Artículo 100 Altura libre mínima.

Artículo 101 Accesos y circulación interior.

Artículo 102 Rampas.

Artículo 103 Ventilación.

Artículo 104 Conducción de agua y extintores.

- Artículo 105 Prohibiciones.
- Artículo 106 Supuesto especial.
- Artículo 107 Licencias.
- Artículo 108 Ordenanzas de aplicación.

TÍTULO III

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- Artículo 109 Definición.
- Artículo 110 Regulación de carteles en edificios y vías públicas.
- Artículo 111 Solares.
- Artículo 112 Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.
- Artículo 113 Salvaguarda de la estética urbana.
- Artículo 114 Plantas bajas de los edificios.
- Artículo 115 Instalaciones en la vía pública.
- Artículo 116 Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano

CAPÍTULO 2º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MEDIO AMBIENTAL.

- Artículo 117 Condiciones de diseño medioambiental.
- Artículo 118 Exigencias sobre el uso de materiales
- Artículo 119 Obligación de restitución medioambiental.
- Artículo 120 Soterramiento y canalización de redes de servicios
- Artículo 121 Catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.
- Artículo 122 Espacios libres privados.
- Artículo 123 Protección en cauces de ríos y arroyos.
- [Artículo 123 bis Otras determinaciones.](#)
- Artículo 124 Protección del paisaje.
- Artículo 125 Protección de los recursos hídricos.

CAPÍTULO 3º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

- Artículo 126 Protección de bienes culturales arqueológicos, arquitectónicos y etnográficos.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

- Artículo 127 Reglamento de actividades arqueológicas.
- Artículo 128 Grados de protección del patrimonio arqueológico. Catálogo.
- Artículo 129 Normas generales de protección arqueológica.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

- Artículo 130 Delimitación del área de aplicación.
- Artículo 131 Niveles de protección.
- Artículo 132 Normas generales de Obras en edificios protegidos.
- Artículo 133 Condiciones generales de la edificación.
- Artículo 134 Revisión del listado de los edificios protegidos.

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

- Artículo 135 Definición y ámbito de aplicación.
- Artículo 136 Listado de edificios con protección integral.

Artículo 137 Condiciones de edificación.
Artículo 138 Condiciones de uso.
Artículo 139 Legitimación de expropiaciones.

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artículo 140 Definición y ámbito de aplicación.
Artículo 141 Listado de edificios con protección arquitectónica.
Artículo 142 Condiciones de edificación.
Artículo 143 Condiciones de uso.
Artículo 144 Tramitación.

CONJUNTOS SINGULARES.

Artículo 145 Definición y ámbito de aplicación.
Artículo 146 Listado de conjuntos singulares.
Artículo 147 Recomendaciones de condiciones de edificación.
Artículo 148 Recomendaciones condiciones de uso.
Artículo 149 Tramitación.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN VISUAL.

Artículo 150 Definición y ámbito de aplicación.
Artículo 151 Listado de entornos con protección visual.
Artículo 152 Condiciones de edificación.

TÍTULO IV**SISTEMAS****CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

Artículo 153 Definición y tipos. Clasificación de los sistemas.
Artículo 154 Clases.
Artículo 155 Sistemas y titularidad jurídica del suelo.
Artículo 156 Destino de los suelos de sistemas.
Artículo 157 Obtención de suelo para dotaciones: sistemas generales y sistemas locales.
Artículo 158 Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.
Artículo 159 Desarrollo y ejecución de los sistemas generales locales.
Artículo 160 Licencia municipal.

CAPÍTULO 2º SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIO.

Artículo 161 Sistema general de comunicaciones viario. Definición y tipos.
Artículo 162 Desarrollo y programación del SGV.
Artículo 163 Ejecución y planeamiento especial.
Artículo 164 Condiciones de uso del SGV.
Artículo 165 Urbanización del SGV.
Artículo 166 Condiciones de edificación ligadas al SGV.
Artículo 167 Zonas de protección del SGV.
Artículo 168 Sistema local viario (SLV). Definición.
Artículo 169 Titularidad y dominio del SLV.
Artículo 170 Desarrollo y programación del SLV.
Artículo 171 Condiciones de uso del SLV.

Artículo 172 Urbanización del SLV.

Artículo 173 Condiciones de edificación del SLV.

[Artículo 173 bis Condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torremolinos.](#)

CAPÍTULO 3º SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIO.

Artículo 174 Definición y afecciones SG-C-F.

Artículo 175 Licencia.

Artículo 176 Limitaciones urbanísticas en suelo urbano.

Artículo 177 Planes parciales.

CAPÍTULO 4º SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 178 Definición y tipos.

Artículo 179 Sistemas de equipamientos comunitario. Usos.

Artículo 180 Sistema de equipamiento comunitario. Condiciones de edificación.

Artículo 181 Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

Artículo 182 Planeamiento y programación del SGE.

Artículo 183 Urbanización del SGE.

Artículo 184 Zonas de protección del SGE. Cementerio.

Artículo 185 Sistema local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

Artículo 186 Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

Artículo 187 Planeamiento y programación del SLE.

Artículo 188 Condiciones de uso del SLE.

Artículo 189 Urbanización del SLE.

Artículo 190 Condiciones de desarrollo y ordenación del sistema de equipamiento comunitario "Zona Norte Palacio de Congresos".

CAPÍTULO 5º SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.

Artículo 191 Definición y tipos.

Artículo 192 Régimen jurídico.

Artículo 193 Planeamiento y programación del SGAL.

Artículo 194 Condiciones de uso del SGAL.

Artículo 195 Urbanización del SGAL.

Artículo 196 Condiciones de ubicación y edificación del SGAL.

Artículo 197 Sistema local de espacios libres (SLAL). Definición.

Artículo 198 Titularidad y dominio del SLAL.

Artículo 199 Planeamiento y programación del SLAL.

Artículo 200 Condiciones de uso del SLAL.

Artículo 201 Condiciones de ubicación y edificación del SLAL.

CAPÍTULO 6º SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 202 Definición y tipos.

Artículo 203 Sistema general de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición.

Artículo 204 Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

Artículo 205 Planeamiento y programación del SGI.

Artículo 206 Condiciones de uso del SGI.

Artículo 207 Urbanización y edificación del SGI.

Artículo 208 Zonas de protección del SGI.

Artículo 209 Sistema local de infraestructuras urbanísticas. Sistema técnico (ST). Definición.

- Artículo 210 Titularidad y dominio del sistema técnico.
Artículo 211 Planeamiento y programación del sistema técnico.
Artículo 212 Condiciones de uso del sistema técnico.
Artículo 213 Condiciones de urbanización y edificación del sistema técnico.

CAPÍTULO 7º PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 214 Definición.
Artículo 215 Servidumbre y afecciones del sistema general de comunicaciones. Carreteras, caminos y vías primarias.
Artículo 216 Protección de trazados del sistema general de infraestructura.

TÍTULO V**DISPOSICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN****CAPÍTULO 1º DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 217 Definición. Tipo de urbanización. Condiciones para la implantación de campos de golf.
Artículo 218 Suelos objetos de proyecto de urbanización.
Artículo 219 Determinaciones del proyecto de urbanización.
Artículo 220 Ejecución y pago de obras de urbanización.
Artículo 221 Determinaciones respecto a la conservación.

CAPÍTULO 2º RED VIARIA.

- Artículo 222 Condiciones generales de la red viaria.
Artículo 223 Clasificación y criterios de diseño de la red viaria urbana.
Artículo 224 Pavimentación.
Artículo 225 Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.
Artículo 226 Aparcamientos.
Artículo 227 Vías públicas existentes.

CAPÍTULO 3º ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

- Artículo 228 Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable.
Artículo 229 Evaluación de necesidades.
Artículo 230 Captación.
Artículo 231 Condiciones de potabilidad.
Artículo 232 Almacenamiento.
Artículo 233 Diseño de la red de distribución de agua.
Artículo 234 Cálculo de las redes.

CAPÍTULO 4º SANEAMIENTO.

- Artículo 235 Características básicas de la red de saneamiento.
Artículo 236 Diseño de las redes de aguas residuales y pluviales.
Artículo 237 Cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales.
Artículo 238 Vertido y depuración.
Artículo 239 Vertido de aguas depuradas urbanas.

**CAPÍTULO 5º ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO ENERGÍA ELÉCTRICA.
ENERGÍA ELÉCTRICA.**

- Artículo 240 Clasificación de red de energía eléctrica.

Artículo 241 Condiciones de la red en suelo urbano.
Artículo 242 Condiciones de la red en suelo urbanizable.
Artículo 243 Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas.

ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 244 Iluminación.
Artículo 245 Condiciones de diseño.

CAPÍTULO 6º RECOGIDA DE BASURAS.

Artículo 246 Recogida de basuras.

CAPÍTULO 7º OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

OTRAS REDES.

Artículo 247 Telecomunicaciones.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 248 Alojamientos turísticos.
Artículo 249 Coordinación entre privados y entidades.
Artículo 250 Funciones de control e inspección.

TÍTULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.

Artículo 251 Tipos de edificación.
Artículo 252 Tipos de obras de edificación.
Artículo 253 Redacción de proyectos. Accesibilidad
Artículo 254 Definición y ámbito.
Artículo 255 Zonas.
Artículo 256 Ordenanzas de la edificación y usos.

CAPÍTULO 2º ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 257 Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.
Artículo 258 Condiciones relativas a la posición de la edificación.
Artículo 259 Parcela y solar.
Artículo 260 Definiciones relativas a la edificabilidad.
Artículo 261 Ocupación de parcela.
Artículo 262 Alineación del vial.
Artículo 263 Línea de fachada.
Artículo 264 Ancho de vial.
Artículo 265 Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.
Artículo 266 Criterios de medición de alturas.
Artículo 267 Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.
Artículo 268 Planta baja.
Artículo 269 Planta sótano.
Artículo 270 Plantas altas.
Artículo 271 Manzana.

Artículo 272 Profundidad edificable.

Artículo 273 Espacio libre interior de manzana.

Artículo 274 Retranqueos de la edificabilidad a la alineación.

Artículo 275 Reglas sobre medianerías.

Artículo 276 Reglas sobre retranqueos.

Artículo 277 Cuerpos salientes.

Artículo 278 Elementos salientes.

Artículo 279 Ordenanza de vallas.

Artículo 280 Ventilación e iluminación.

Artículo 281 Obras de ampliación.

Artículo 282 Patios de manzanas, patios de luces y patios de ventilación.

Artículo 283 Separación mínimas a linderos privados y públicos.

Artículo 284 Elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 285 Casos particulares: construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

Artículo 286 Normas de edificación en laderas.

CAPÍTULO 3º DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PGOU.

Artículo 287 Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

Artículo 288 Definición de las alineaciones y rasantes.

Artículo 289 Alineación de parcela entre medianeras.

Artículo 290 Cuerpos volados.

Artículo 291 Movimientos de tierra.

Artículo 292 Alineación de parcela sometida a ordenación abierta.

Artículo 293 Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

Artículo 294 Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del expediente de alineaciones.

Artículo 295 Tira de cuerdas.

Artículo 296 Línea de edificación de fachadas irregulares.

Artículo 297 Definición de la rasante de un vial.

Artículo 298 Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

Artículo 299 Vigencia de senderos y caminos peatonales.

CAPÍTULO 4º ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

Artículo 300 Definición y objetivos.

Artículo 301 Condiciones de ordenación.

Artículo 302 Condiciones de la edificación.

Artículo 303 Condiciones de uso.

CAPÍTULO 5º ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA).

Artículo 304 Definición y objetivos.

Artículo 305 Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto a) de aplicación de estas Disposiciones.

Artículo 306 Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto b) de aplicación de estas Disposiciones.

Artículo 307 Condiciones de uso.

CAPÍTULO 6º ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).

Artículo 308 Definición y objetivos.

Artículo 309 Definición de sub-zonas.
Artículo 310 Condiciones de ordenación y la edificación.
Artículo 311 Condiciones de uso.
Artículo 312 Particularidades sobre las sub-zonas.

CAPÍTULO 7º ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

Artículo 313 Definición.
Artículo 314 Definición de sub-zonas.
Artículo 315 Condiciones de ordenación.
Artículo 316 Condiciones de la edificación.
Artículo 317 Condiciones de uso.
Artículo 318 Particularidades sobre las sub-zonas.

CAPÍTULO 8º ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Artículo 319 Definición.
Artículo 320 Condiciones de ordenación.
Artículo 321 Condiciones de la edificación.
Artículo 322 Condiciones de uso.
Artículo 323 Particularidades sobre las sub-zonas.

CAPÍTULO 9º ZONA DE INDUSTRIA (IND).

Artículo 324 Definición y objetivos.
Artículo 325 Definición de zona.
Artículo 326 Condiciones de ordenación y edificación en la "industria pequeña y media" IND.
Artículo 327 Condiciones de uso para la "industria pequeña y media" IND.

CAPÍTULO 10º ZONA COMERCIAL.

Artículo 328 Zona comercial CO-1, CO-2.
Artículo 329 Zona gran establecimiento comercial CO-3.

CAPÍTULO 11º ZONA HOTELERA (USO HOTELERO).

Artículo 330 Ordenanza hotelera.

CAPÍTULO 12º DETERMINACIONES GENERALES PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 331 Definición y ámbito del suelo urbano no consolidado UNC.
Artículo 332 Determinaciones del suelo urbano no consolidado UNC.
Artículo 333 Regulación de la ordenación y edificación del suelo urbano no consolidado UNC.
Artículo 334 Edificabilidad y usos del suelo urbano no consolidado UNC.
Artículo 335 Vialidad y aparcamiento del suelo urbano no consolidado UNC.
Artículo 336 Características mínimas de los servicios urbanos del suelo urbano no consolidado UNC.
Artículo 337 Normas de edificación en ladera del suelo urbano no consolidado UNC.

TÍTULO VII

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 338 Definición y ámbito de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 339 Determinaciones de suelo urbanizable sectorizado URS.

- Artículo 340 Programación de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 341 Zonificación de usos globales e intensidad de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 342 Regulación de la ordenación y la edificación de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 343 Edificabilidades y usos de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 344 Estándares para sistemas locales de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 345 Viabilidad y aparcamiento de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 346 Características mínimas de los servicios urbanos de suelo urbanizable sectorizado URS.
Artículo 347 Definición y ámbito de suelo urbanizable ordenado URO.
Artículo 348 Determinaciones de suelo urbanizable ordenado URO.
Artículo 349 Programación de suelo urbanizable ordenado URO.

TÍTULO VIII**REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES.**

- Artículo 350 Definición y delimitación.
Artículo 351 Categorías y delimitación.
Artículo 352 Alteración de las áreas de suelo no urbanizable.
Artículo 353 Condiciones de planeamiento.
Artículo 354 Parcelación y segregaciones.
Artículo 355 Condiciones de urbanización.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE USO.

- Artículo 356 Usos dominantes y complementarios.
Artículo 357 Usos compatibles.
Artículo 358 Usos incompatibles.
Artículo 359 Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.

CAPÍTULO 3º CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 360 Actuaciones en suelo no urbanizable.
Artículo 361 Condiciones del suelo no urbanizable.
Artículo 362 Concepto de nuevo asentamiento.
Artículo 363 Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.
Artículo 364 Condiciones generales de edificación.
Artículo 365 Condiciones generales de edificación para instalaciones industriales.
Artículo 366 Condiciones generales de edificación para la explotación minera.
Artículo 367 Condiciones generales de edificación para la prevención ambiental.

CAPÍTULO 4º CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

- Artículo 368 Condiciones particulares para la edificación de las obras o instalaciones anejas a las fincas forestales.
Artículo 369 Condiciones particulares de edificación para ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
Artículo 370 Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de hostelería.
Artículo 371 Condiciones particulares de edificación de los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
Artículo 372 Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Artículo 373 Condiciones de ordenación del plan especial de equipamiento comunitario.

CAPÍTULO 5º NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 374 Normas generales de protección.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 375 Definición.

Artículo 376 Categorías de suelos especialmente protegidos.

Artículo 377 Normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Artículo 378 Suelo no urbanizable de protección del litoral.

Artículo 379 Suelo no urbanizable parque metropolitano Sierra de Torremolinos.

Artículo 380 Suelo no urbanizable de protección territorial.

TÍTULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DT PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

DT SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

DT TERCERA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

DT CUARTA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

DT QUINTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

TÍTULO X

DISPOSICIONES ADICIONALES Y DEROGATORIA ÚNICA

DA PRIMERA. AFECCIONES AERONÁUTICAS.

DA SEGUNDA. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

DA TERCERA. PLAN DE ACTUACIONES DE DEFENSA CONTRA AVENIDAS DE TORREMOLINOS PADAT.

DA CUARTA. PARTICIPACIÓN.

DA QUINTA. VIVIENDA.

DA SEXTA. COHESIÓN SOCIAL.

DA SÉPTIMA. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, Y RENOVACIÓN URBANA.

DA OCTAVA. PLAN ESTRATÉGICO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

DA NOVENA. AGENDA 21.

DA DÉCIMA. CONVENIOS.

DA UNDÉCIMA. REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO A LA NORMATIVA DE COSTAS.

DA DUODÉCIMA. DETERMINACIONES ADDENDA AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1º **ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL PGOU.**

Artículo 1. Objeto, ámbito territorial y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos.

Artículo 2. Fines y directrices de la ordenación urbanística.

Artículo 3. Documentos del Plan General.

CAPÍTULO 1º**ÁMBITO TERRITORIAL Y SUBJETIVO DEL PGOU.****ARTÍCULO 1. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TORREMOLINOS.**

1. El presente instrumento de planeamiento general establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Torremolinos, al que será de aplicación, y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como a sus modificaciones, y al resto de la legislación aplicable. Será de aplicación conforme lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, en virtud del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y la legislación sectorial en vigor.
2. Este Plan General de Ordenación Urbanística PGOU es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Torremolinos, por lo que define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías; delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

ARTÍCULO 2. FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente planeamiento, así como el de los que los desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y disponer la regulación normativa adecuada y normas pertinentes para hacer efectivos los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la LOUA; configurándose como Directrices del presente Plan los siguientes:

- a. Fomentar un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de las personas que lo habitan o visitan, garantizando la disponibilidad del suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos sus residentes así como para la implantación de actividades económicas y transaccionales de todo tipo.
- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos. Para lo cual, será preferente el criterio establecido en la LOUA, en el artículo 46.1.K sobre el suelo no urbanizable.
- c. La subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la y, en su virtud, por la ordenación urbanística del presente Plan evitando la especulación del suelo, para lo cual delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- d. La justa distribución de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo su desigual atribución en situaciones iguales.

- e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, categorización y calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que generen para la propiedad privada.
- f. La conservación y adecuado uso del patrimonio histórico y urbanístico, arquitectónico y cultural y del litoral del municipio.

ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL.

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

DOCUMENTO 0. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO I. MEMORIA GENERAL.

DOCUMENTO II. MEMORIA ORDENACIÓN.

- II.A.- INTRODUCCIÓN Y MARCO JURÍDICO.
- II.B.- ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
- II.C.- MODELO PROPUESTO POR EL PGOU.
- II.D.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

DOCUMENTO III. NORMATIVA.

- III.1. DISPOSICIONES URBANÍSTICAS.
- III.2. FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- III.3. ANEXOS ORDENACIÓN PORMENORIZADA URO (PO).
- III.4. CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

DOCUMENTO IV. PLANOS.

- IV.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.
- IV.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO V. ANEXOS.

- V.1. CARTA ARQUEOLÓGICA DE TORREMOLINOS CAT.
- V.2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL EIA Y DOCUMENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL IVA.
- V.3. ADDENDA EAE.
- V.4. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS.
- V.5. ANEXO DOCUMENTACIÓN PARA CUMPLIMIENTO DE INFORME SECTORIAL DE AGUAS.
- V.6. INFORME DE GÉNERO.
- V.7. ESTUDIOS AP-7.

CAPÍTULO 2º

VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN PGOU Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Artículo 4 Vigencia del Plan General.

Artículo 5 Régimen de las innovaciones del Plan General.

Artículo 6 Tipos de innovaciones.

Artículo 7 Vinculación y obligatoriedad del Plan General.

Artículo 8 Edificios y usos fuera de ordenación.

CAPÍTULO 2º**VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN PGOU Y DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.****ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos tiene vigencia indefinida, mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan. El plazo de sus previsiones programadas es de ocho (8) años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y cada cuatro (4) años, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de sectores.

ARTÍCULO 5. RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL.

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

A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial, por lo que la eventual alteración sustancial de los criterios de intensidad (entendido como aprovechamiento urbanístico), diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance.

Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

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.

ARTÍCULO 6. TIPOS DE INNOVACIONES.

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - a. Elección de un modelo territorial distinto (según lo descrito en la memoria de ordenación).
 - b. Los incrementos sustanciales de aprovechamiento en suelos urbanizables sectorizados o suelos urbanos no consolidados.
 - c. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
 - d. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 80% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado, y en el 70% del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
 - e. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un plan territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.
2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio o que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo, siempre que se justifique su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general (infraestructura, equipamiento o vivienda pública) que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.
3. El resto de supuestos serán considerados como modificaciones, que podrán alcanzar a aquellas que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los sistemas generales siempre que no supongan variación o incidencia en el modelo territorial o no distorsione la concepción global de los sistemas generales.
4. 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.
5. 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 serán 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.
6. No se considerarán modificaciones del Plan:

- a. Las alteraciones referidas en el número 4 del presente artículo.
- b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas 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 unidades de ejecución 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.

ARTÍCULO 7. VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN GENERAL

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

ARTÍCULO 8. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

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

2. En aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallasen actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada o la parcela presente disconformidad manifiesta con unas 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 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. Cualquier actuación sujeta a licencia municipal sobre un edificio o instalación que se encuentre fuera de ordenación faculta al Ayuntamiento para que requiera al promotor y/o titular que aporte, debidamente inscrito en el registro de la propiedad, acta de manifestaciones o documento notarial análogo en virtud del cual se compromete a cesar en el uso o actividad en el momento que fuera requerido sin derecho a indemnización así como, comprensiva de la renuncia expresa al mayor valor que adquiere el inmueble como consecuencia de las obras en la edificación y/o instalación.
3. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cuatro (4) 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. Así mismo, se podrán autorizar obras de pequeña entidad en el caso de edificaciones fuera de ordenación en las que el planeamiento prevea mayor edificabilidad y altura que la que posea, aún encontrándose disconformes con las alineaciones, siempre que el uso no sea incompatible con el previsto con el Plan.
4. 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.
5. 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 autorizarse 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 cuatro (4) años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el número 3.
6. 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 nº4, 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 cuatro (4) 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.

7. Los usos existentes en edificios fuera de ordenación referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso del final del número 2 anterior.
8. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la disposición transitoria cuarta de las presentes disposiciones.
9. 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.
10. Los terrenos que ya estaban clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas, estarán sujetos a las servidumbres establecidas de la misma y sus modificaciones, de este modo, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establezca reglamentariamente. A los edificios e instalaciones afectadas por la servidumbre de protección definida por el deslinde marítimo-terrestre que tuvieran un uso destinado a residencia o habitación, se les podrá aplicar la excepcionalidad contemplada en la disposición transitoria tercera 3.2 de la Ley 22/1988 de Costas, en los casos donde se delimite un sector para el desarrollo mediante el instrumento de planeamiento adecuado. En todo caso, dicho instrumento de planeamiento deberá ser remitido a la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y el Mar, a través de la Demarcación de Costas en Andalucía-Mediterráneo, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

CAPÍTULO 3º
INTERPRETACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 9. Interpretación del Plan General.

Artículo 10. Determinaciones del Plan General.

Artículo 11. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

Artículo 12. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 13. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

CAPITULO 3º INTERPRETACIÓN Y DETERMINACIONES GENERALES.**ARTÍCULO 9. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse en base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - a. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerá el contenido de las escritas.
 - b. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
 - c. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos se estará a la solución que suponga la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
3. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación Municipal que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

ARTÍCULO 10. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

1. El presente instrumento desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta, conteniendo determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.
2. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística, procediendo a su calificación de forma expresa con alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

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

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

ARTÍCULO 11. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan, al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana, y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medio ambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA y la realidad del municipio:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable; distinguiendo alguna de las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º. En la clase de suelo urbano:

- a) Suelo urbano no consolidado.
- b) Suelo urbano consolidado.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable ordenado.
- b) Suelo urbanizable sectorizado.

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

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

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo.

B. Las que identifican los terrenos clasificados de sistemas generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos clasificados como sistemas generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el Plano de Ordenación Pormenorizada, Infraestructuras.

- D.** Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo urbano y urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural, Clasificación y Régimen del Suelo, Calificación y Gestión.
- E.** Las referidas a la delimitación de los sectores, las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las áreas de reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural, Régimen del Suelo, Calificación y Gestión.
- F.** Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.
- G.** Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
- H.** Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquéllas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Clasificación del Suelo.
- I.** Las que establecen el régimen de protección y de la adecuada utilización del litoral.
- J.** Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
- 3.** Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

ARTÍCULO 12. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.

Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a.** En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b.** En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c.** En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d.** En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e.** En el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

ARTÍCULO 13. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

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

CAPÍTULO 4º**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Artículo 14 . Iniciativa en su redacción.

Artículo 15. Planeamiento a iniciativa particular.

Artículo 16. Concreción de los aprovechamientos resultantes y regularización de los excesos y defectos.

Artículo 17. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Artículo 18. Condiciones del diseño del viario.

Artículo 19. Plan parcial de ordenación.

Artículo 20. Plan especial.

Artículo 21. Estudio de detalle.

Artículo 22. Ordenanza municipal.

Artículo 23. Catálogo.

CAPÍTULO 4º**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.****ARTÍCULO 14. INICIATIVA EN SU REDACCIÓN.**

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Torremolinos, de otras administraciones públicas competentes, o mediante iniciativa particular.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

ARTÍCULO 15. PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR.

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de éstos, conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes:

1º Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del registro de la propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial, según el artículo 101.C.2ª de la LOUA, nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

2º. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3º. Compromisos en orden a:

- a) La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento de Torremolinos y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
- b) En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y

revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el artículo 130 de la LOUA cuando se actúe por compensación.

ARTÍCULO 16. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el plan parcial, plan especial o, en su caso, en el estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos; a cuyo fin procederá ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades entre los usos y tipologías admitidos llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante la suma de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, y sin perjuicio, en su caso, de la aplicación del coeficiente de costes de urbanización atribuido por el Plan General al ámbito.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los plan parcial, plan especial o estudios de detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito, ni una alteración del aprovechamiento objetivo total superior a un 10% asignado por el Plan.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

ARTÍCULO 17. RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, así como, en su caso, las áreas de reforma que precisan plan especial, y ámbitos con delimitación de estudio de detalle, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las normas urbanísticas particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, y con los que se enumeran a continuación para los que pertenezcan al suelo urbano no consolidado y al urbanizable:

1. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA, así como en los criterios y objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las normas particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, puede señalar los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que el instrumento de desarrollo podrían llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos un porcentaje justificable de la superficie del sector.
2. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.
3. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
 - Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
 - Distribuyéndolas adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
4. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
5. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos,...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.
6. El sistema de áreas libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
7. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado, si así lo establece expresamente el instrumento de planeamiento.

ARTÍCULO 18. CONDICIONES DEL DISEÑO DEL VIARIO.

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, e indicativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de aparcamiento.
2. En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.
3. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:
 - a) Red viaria principal y los viarios secundarios de incidencia intersectorial (con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según la Memoria de Ordenación y los Planos). La anchura de todas las vías principales será compatible con la implantación de carriles reservados al transporte colectivo.
 - b) Red secundaria a fijar en el Plan Parcial:
 - 1º. Viales estructurantes locales, con distancia entre alineaciones opuestas entre 18 y 27 m, y además con los siguientes requerimientos:
 - Aceras y áreas de estancia en viales con 3,50 m de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.
 - Los estacionamientos a disponer en el viario serán siempre en línea, con 2 m de anchura libre salvo excepción expresa indicada por este PGOU.
No se dispondrán estacionamiento en batería, con excepción de las superficies específicas dedicadas a aparcamiento.
 - 2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones:
 - Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un sólo sentido de circulación: 10 m de anchura total mínimo.
 - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un sólo lado y carril único de circulación: 12 m de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 m. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 m de anchura total mínima.
 - Las aceras y áreas de estancia en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 3 m.
 - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
4. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los

viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

5. Criterios de compatibilidad medioambiental:

- Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
- En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

6. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

ARTÍCULO 19. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.
3. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
4. Serán determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo

mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

5. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, son indicativas y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Disposiciones. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

ARTÍCULO 20. PLAN ESPECIAL

1. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:
 - a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
 - b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en el artículo 14.1 en los apartados a), e) y f) de la LOUA.
 - c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
 - d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado y/o urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.
3. A diferencia del resto, los Planes Especiales de las áreas de reforma interior, si se delimitaran, tienen la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les

asigne el presente Plan. A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al área de reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse de forma indicativa atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

4. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Disposiciones Urbanísticas y a lo dispuesto en la LOUA.

ARTÍCULO 21. ESTUDIO DE DETALLE

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
 - a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano.

- b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
 - c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
 - d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.
8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
- a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
 - b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
 - c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

- d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
- a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - b) Respetar en la medida de lo posible los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - c) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres (3) metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - d) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
 - e) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

ARTÍCULO 22. ORDENANZA MUNICIPAL

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Torremolinos.

ARTÍCULO 23. CATÁLOGO

1. 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.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción

se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO 5º**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO**

Artículo 24. Áreas de reparto.

Artículo 25. Aprovechamiento objetivo.

Artículo 26. Aprovechamiento medio.

Artículo 27. Aprovechamiento subjetivo.

Artículo 28. Cálculo del aprovechamiento medio.

Artículo 29. Determinación del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 30. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Artículo 31. Regulación detallada del uso del suelo.

Artículo 32. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

CAPÍTULO 5º**AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.****ARTÍCULO 24. ÁREAS DE REPARTO.**

Se delimita en suelo urbano no consolidado un área de reparto de cargas y beneficios para cada sector de acuerdo con los artículos 58 y 60 de la LOUA, y tres áreas de reparto para suelo urbanizable, dos para el ordenado y una para el sectorizado.

ARTÍCULO 25. APROVECHAMIENTO OBJETIVO

Aprovechamiento objetivo, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

ARTÍCULO 26. APROVECHAMIENTO MEDIO

Aprovechamiento medio, es la superficie construible del uso y tipología característicos del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías, garantizando a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico.

ARTÍCULO 27. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO.

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

1. En los terrenos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto a las superficies de sus fincas originarias.
2. En los terrenos de suelo urbano no consolidado excluidos de las áreas de reparto, el aprovechamiento subjetivo de los propietarios se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela, en los términos definidos por el presente Plan.
3. En los terrenos de suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento objetivo, en los términos descritos en el presente Plan, salvo cuando la parcela está calificada de uso y dominio público.

ARTÍCULO 28. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. En suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los

sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

2. En suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto, se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que forman cada área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales.
3. Tanto la justificación como la concreción de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en que se divide el suelo se incorpora en este Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos en la Memoria de Ordenación.

ARTÍCULO 29. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

1. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o en virtud del mismo las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el presente Plan General, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes ante el Ayuntamiento, el cual, expedirá la certificación correspondiente a instancia aquellos, remitiéndose copia al Registro de la Propiedad.
3. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente el de exigir, con arreglo a la legislación urbanística aplicable y el Plan General, que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

ARTÍCULO 30. CONDICIONES PARA LA EFECTIVIDAD Y LEGITIMIDAD DEL APROVECHAMIENTO.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable y, en su virtud por el propio planeamiento.

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

1. La aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y de los Proyectos de Reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.
2. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terreno y de aprovechamiento lucrativo a favor del municipio que graven la unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.
3. La ejecución de las obras de urbanización correspondiente, conforme al Plan o instrumento de planeamiento previsto, y en los plazos establecidos.

4. La solicitud de licencia de edificación previa al cumplimiento de los deberes urbanísticos en los plazos establecidos.
5. La edificación de los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
6. La sujeción del uso de las parcelas con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido o incompatible a lo autorizado.
7. La conservación de la urbanización, de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y al mantenimiento de su aptitud para el uso asignado. Así como, la sujeción al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

ARTÍCULO 31. REGULACIÓN DETALLADA DEL USO DEL SUELO.

El régimen de aprovechamiento propio de cada propiedad viene determinado por las presentes Disposiciones en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondientes al área en que se localiza o al ámbito de gestión en que se encuentre.

ARTÍCULO 32. VINCULACIÓN DEL DESTINO DE LOS TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA.

1. El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria de los terrenos destinados a dotaciones que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.
2. El Ayuntamiento como propietario del derecho al diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico de un terreno, así como de los posibles excesos, podrá exigir la localización concreta de los terrenos donde hacer efectivo estos derechos, de acuerdo con las determinaciones y criterios del planeamiento urbanístico y del proyecto de reparcelación.
3. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público desafectadas por el Plan generase edificabilidad y ésta fuera atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de ejecución en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá en ningún caso a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración.

CAPÍTULO 6º LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 33. Competencias.

Artículo 34. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

Artículo 35. Derechos de tanteo y retracto.

Artículo 36. Los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública.

Artículo 37. Gestión del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 38. Gestión del suelo no urbanizable.

**CAPÍTULO 6º
LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.****ARTÍCULO 33. COMPETENCIAS**

La ejecución del presente Plan General de Ordenación corresponde al Ayuntamiento de Torremolinos, que podrá asumir la gestión urbanística por medio de sus órganos de gobierno ordinario o por cualquiera de los modos de gestión directa previstos en la legislación local. Además de las actuaciones del Estado y la Comunidad Autónoma en la esfera de sus competencias y de la actividad de los particulares en los términos expresados en la legislación.

ARTÍCULO 34. DIVISIÓN DEL SUELO EN RAZÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:
 - a) Áreas de reparto, como unidad de equidistribución de cargas y beneficios, tanto en suelo urbano consolidado y no consolidado, como urbanizable sectorizado, a efectos de fijación, sobre cada una de ellas, del Aprovechamiento Medio.
 - b) Sectores, como unidades de planeamiento en suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado.
 - c) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas.
 - d) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
 - e) Unidades de ejecución continuas para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado.
2. El Plano de áreas de reparto contiene las delimitaciones de las áreas de reparto y el Plano de Régimen del Suelo y Gestión la delimitación y provisiones de las unidades de ejecución en suelo urbano y urbanizable.

ARTÍCULO 35. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

1. Mediante el procedimiento previsto en el Capítulo III del Título III de la LOUA, podrán delimitarse asimismo las áreas del suelo urbano, que en las que las transmisiones onerosas de terrenos o edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento.
2. Una vez delimitadas las áreas a efectos del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento los propietarios de bienes afectados con decisión de enajenarlos deberán notificarlo al Ayuntamiento con expresión del precio, firma y plazos del pago proyectado, garantías del pago, descripción e identificación del inmueble, situación registral, derechos reales o personales e identificación del titular, para en el plazo de sesenta días hábiles ejercer la Corporación el derecho de tanteo. Para que la notificación resulte válida, la transmisión deberá efectuarse dentro de los cuatro meses siguientes.
3. Si se omitiera algún requisito de la misma o resultare menos onerosa la transmisión, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto, preferente a cualquier otro en el plazo de sesenta días naturales desde la preceptiva entrega de la copia del documento de formalización.

ARTÍCULO 36. LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. Cuando se trate de enajenación de viviendas de protección pública y el precio de la compraventa supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento al ejercitar el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas transmitidas lo hará por el precio máximo legalmente aplicable.
2. Las viviendas adquiridas por el Ayuntamiento a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto quedarán incorporadas al Patrimonio Municipal del Suelo, y adjudicadas luego mediante venta o alquiler, con arreglo a la legislación sectorial de las viviendas de protección pública.

ARTÍCULO 37. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se hará en primer lugar mediante la elaboración de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y se realizará por unidades de ejecución, determinados estos por los propios Planes Parciales o por la Administración actuante mediante lo dispuesto en procedimiento para la delimitación de la Unidad de Ejecución el artículo 106 de la LOUA.

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley a elección de la Administración actuante.

ARTÍCULO 38. GESTIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

En el caso de instalaciones de utilidad pública e interés social autorizadas mediante el procedimiento contemplado en la LOUA, se acudirá a lo previsto en el artículo 42 y siguientes de dicha Ley para garantizar las contraprestaciones que correspondan por el aprovechamiento obtenido.

La ejecución de los sistemas generales o el establecimiento de protecciones localizadas en esta categoría de suelo que requerirá la formulación de Planes Especiales a tal fin.

CAPÍTULO 7º
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 39. Competencia.**
- Artículo 40. Adquisición de facultades urbanísticas.**
- Artículo 41. Derecho a urbanizar.**
- Artículo 42. Presentación y tramitación de la documentación urbanística.**
- Artículo 43. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**
- Artículo 44. Derecho a edificar.**
- Artículo 45. Incumplimientos.**

**CAPÍTULO 7º
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y DE LA EDIFICACIÓN.****ARTÍCULO 39. COMPETENCIA.**

El desarrollo del PGOU y del planeamiento que lo desarrolla, corresponde al Ayuntamiento de Torremolinos directamente o por medio de los órganos u oficinas que para este fin cree. Igualmente los particulares podrán participar en el desarrollo del PGOU elaborando los Planes y Proyectos de iniciativa particular en base a los artículos 5 y 6 de la LOUA. así como dando cumplimiento a los convenios que se hubieran acordado con el Ayuntamiento en base al artículo 30 de la LOUA.

Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada:

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante.
2. 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 previstos en esta Ley. A estos efectos podrán 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.
3. 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.

La participación ciudadana:

1. 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.
2. 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.

Convenios urbanísticos de planeamiento:

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1. 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.
2. 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.
3. El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.
4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad

ARTÍCULO 40. ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos por este último.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación correspondiente.
3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su Plan de Etapas respectivos. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrán exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.
4. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en ninguna unidad de ejecución adquieren con la aprobación definitiva del Plan General su derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente.

ARTÍCULO 41. DERECHO A URBANIZAR.

1. Los propietarios de terrenos de cualquier unidad de ejecución tanto de iniciativa pública como privada, sólo adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización y del Proyecto de Reparcelación según el sistema de actuación sea el de Cooperación o de Compensación respectivamente.
Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se registrarán por las determinaciones del artículo 111 de la LOUA.
2. En los supuestos de unidades de ejecución de iniciativa privada, los propietarios están obligados a presentar la figura de planeamiento que, el Plan establezca, a constituirse si fuese necesario, en Junta de Compensación, y en presentar los proyectos de Urbanización y de Reparcelación, en los plazos expresamente marcados en el Programa de Actuación.
3. En el caso de propietario único o cuando los propietarios actúan conforme al convenio regulado por el artículo 138 de la LOUA, el plazo marcado en la ficha del Programa de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación no será computable, entendiéndose que los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación deben presentarse en el plazo marcado pero computándose desde el acuerdo municipal de no necesidad de constitución de la Junta de Compensación.

ARTÍCULO 42. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

A fin de garantizar la correcta ejecución del planeamiento de iniciativa particular, se establecen las siguientes normas para la presentación y tramitación de los documentos urbanísticos exigibles:

- a) En las unidades que se establecen la necesidad de presentar alguna figura de planeamiento, esta deberá ser presentada, preferiblemente, en el Registro Municipal al menos por los propietarios que representen el cincuenta por ciento (50%) del ámbito de dicha unidad, dentro del plazo establecido en su respectiva ficha.
- b) El contenido de estos planeamientos así como de cualquier otra documentación exigida deberá ser conforme a la Ley, a las determinaciones establecidas por el planeamiento de rango superior y, los criterios técnicos municipales basados en las normas referidas.
- c) Cuando las determinaciones exigidas o, cualquier otra documentación que se presente en el curso de la tramitación, fuese incompleta o no ajustada a lo dispuesto en el punto anterior, se devolverá a los promotores para que la completen o subsanen. Esta devolución reanudará el cómputo de los plazos fijados por estas Normas para la presentación de la documentación correspondiente.

Así mismo, y en el caso de que durante la tramitación del documento se estimara necesario introducir modificaciones a la documentación técnica, se devolverá a los interesados para su subsanación debiendo realizarse en el plazo que para ello le otorgue el Ayuntamiento y que no podrá ser superior en ningún caso a seis (6) meses.

ARTÍCULO 43. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.
2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación determinará el deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, del porcentaje equivalente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico del sector, así como, en su caso a los excesos de aprovechamiento existentes, si estos no se destinarán a compensar a otros propietarios. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio libres de cargas y gravámenes tras la aprobación del Proyecto correspondiente.
3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos estos, dentro de los plazos establecidos para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.
4. En los casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, el Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente se hubiese constituido una entidad urbanística de conservación.

ARTÍCULO 44. DERECHO A EDIFICAR

1. El derecho a edificar para los terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución sólo se adquirirá con la certificación municipal del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente señalados.
2. Este derecho se extinguirá si no se solicitara licencia para todos y cada uno de los solares incluidos en la unidad dentro del plazo máximo señalado en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

ARTÍCULO 45. INCUMPLIMIENTOS

1. El incumplimiento de los plazos señalados en la Memoria de Gestión, así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de terrenos, de acuerdo con lo dispuesto en la LOUA.
2. Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada, transcurridos los plazos fijados por el Ayuntamiento podrá sustituirse el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento.

Los restantes propietarios serán expropiados, por el valor urbanístico en función del conjunto de derechos y facultades alcanzados hasta el momento de hacerse la valoración.

CAPÍTULO 8º**LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

- Artículo 46. Actos que requieran previa licencia.**
- Artículo 47. Actos del Estado, Comunidad Autónoma o Entidades de Derecho Público.**
- Artículo 48. Procedimiento y contenido del acto de concesión de licencia.**
- Artículo 49. Caducidad de las licencias.**
- Artículo 50. Plazos y documentación para la concesión de licencia.**
- Artículo 51. Licencia condicionada a completar la urbanización.**
- Artículo 52. Requisitos comunes a las solicitudes.**
- Artículo 53. Licencia de parcelación o segregación.**
- Artículo 54. Licencia de obras de urbanización.**
- Artículo 55. Licencia para movimientos de tierras.**
- Artículo 56. Licencia de obra mayor.**
- Artículo 57. Licencia de obra menor.**
- Artículo 58. Licencia de primera ocupación .**
- Artículo 59. Licencia de demolición.**
- Artículo 60. Licencia de modificación de uso.**

**CAPÍTULO 8º
LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.****ARTÍCULO 46. ACTOS QUE REQUIERAN PREVIA LICENCIA.**

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la LOUA o a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158 de la LOUA.

4. A los efectos de la LOUA, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior, que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística de cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la LOUA.

6. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades comprendidas los apartados anteriores realizadas en el ámbito territorial de este Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre y, aunque sobre el acto de que se trate se exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

7. Clasificación de licencias:

- Licencia de parcelación o segregación
- Licencia de obras de urbanización
- Licencia de movimiento de tierras
- Licencia de obra mayor
- Licencia de obra menor
- Licencia de primera ocupación
- Licencia de demolición
- Licencia de modificación de uso

ARTÍCULO 47. ACTOS DEL ESTADO, COMUNIDAD AUTÓNOMA O DE ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma en sus distintas esferas o por Entidades de Derecho Público administradoras de bienes estatales, sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos en que razones de urgencia o de excepcional interés público lo exijan se estará a lo previsto en artículo 170 de la LOUA.

ARTÍCULO 48. PROCEDIMIENTO Y CONTENIDO DEL ACTO DE CONCESIÓN DE LICENCIA.

El procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sin perjuicio de las especificaciones previstas en estas Disposiciones.

En el contenido del acto de concesión de licencia se entenderán incluidas las condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas o de otra naturaleza previstas en las presentes Disposiciones.

No podrá justificarse la vulneración de las Disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso el promotor, empresario o técnico director de las obras podrá dirigirse a la Administración otorgándole requerida información aclaratoria que deberá facilitarle en el plazo de quince (15) días.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

ARTÍCULO 49. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

- Las licencias caducan a los seis (6) meses de su concesión si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.
- Caducan, igualmente como consecuencia de la paralización de las obras y actividades por un período igual o superior al señalado en el párrafo anterior. Estas circunstancias se harán constar expresamente.

- Por graves problemas de cualquier tipo sobrevenidas al solicitante, tras la concesión de la licencia, el órgano municipal competente y tras apreciar la misma, podrá prorrogar el plazo de iniciación como máximo en doce (12) meses, no pudiendo superar la primera prórroga que se conceda los seis (6) meses.
- En todo, el Ayuntamiento que concedió la licencia declarará la caducidad de la misma según lo dispuesto en el artículo 173.3 de la LOUA.
- En el supuesto de caducidad por falta de actividad, el cómputo del plazo de iniciación a partir del momento en que se haya practicado la notificación del acuerdo de otorgamiento de licencia.
- En el supuesto de paralización de las obras o actividades el cómputo del término se iniciará a partir del momento de la supervisión o paralización de las obras o actividades.
- En todo caso, las obras concedidas en la licencia habrán de estar finalizadas en un plazo máximo de tres años desde su iniciación, salvo las menores que tendrán como plazo máximo un año; siendo facultad del órgano competente del Ayuntamiento, y según la magnitud de las obras, el graduar el tiempo previsto para su terminación hasta dicho plazo, haciéndolo constar en el acto de otorgamiento de la licencia.
- Si no se hiciese constar, se entenderá que el plazo de finalización de las obras será la mitad del plazo máximo señalado.
- Por graves problemas de cualquier tipo sobrevenidos al solicitante tras la concesión de la licencia, el órgano municipal competente y tras apreciar los mismos, podrá prorrogar el plazo de terminación, como máximo en un cincuenta por ciento (50%) del concedido.

ARTÍCULO 50. PLAZOS Y DOCUMENTACIÓN PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA.

1. Las licencias se otorgarán según lo previsto en los artículos 171 y siguientes de la LOUA.
2. En las ordenanzas municipales correspondientes se regularán la documentación exigible para su otorgamiento.
3. En la zona de "Vigilancia Arqueológica" la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse.
4. Siempre que se realicen obras de urbanización exterior y cuya realización sea condición en la expedición de la licencia de obra habrá que adjuntarse a la petición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra del técnico competente, así como documentación de los ensayos realizados por laboratorios homologados de acuerdo con las Normas de Urbanización de este PGOU.

ARTÍCULO 51. LICENCIA CONDICIONADA A COMPLETAR LA URBANIZACIÓN.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables clasificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, y en el artículo 149.1. de la LOUA.

ARTÍCULO 52. REQUISITOS COMUNES A LAS SOLICITUDES.

1. Las solicitudes se formulan en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la represente con las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del DNI y NIF, y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
 - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del DNI y NIF del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de inscripción en el correspondiente registro público, y número de identificación fiscal en caso de entidades.
 - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite la licencia.
 - d) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguiente.
 - e) Lugar y fecha.
2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados.

ARTÍCULO 53. LICENCIA DE PARCELACIÓN O SEGREGACIÓN.

Con la solicitud de licencia de parcelación o segregación, o bien reparcelación o agrupación si es el caso, se acompañarán como mínimo los siguientes documentos que en el caso de la memoria y planos será por triplicado:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca cuando estuviere implantada.
- c) Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
- d) Plano de situación y emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.
- e) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculante.
- f) Plano de parcelación a la misma escala (con copia en soporte digital).

ARTÍCULO 54. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala no inferior a 1/2.000, por triplicado en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Cédula urbanística, si estuviere implantada, de la finca o fincas referidas.
- c) Proyecto técnico por triplicado (con copia en soporte digital).

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Eliminación de elementos existentes.
- Obras de fábrica.
- Abastecimiento y distribución de agua potable, bocas de riego y contra incendios.
- Evacuación de aguas y saneamientos.
- Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos.
- Red de distribución de gas.
- Plantaciones de arbolado y jardinería.

3. El proyecto técnico estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico a escala 1/1.000 con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.
- d) Plano de perfiles de los terrenos y alineaciones oficiales si las hubiere.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.
- f) Presupuestos separados de las obras e instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económicas - facultativas con indicación del orden de ejecución de los plazos de las diversas etapas y del plazo total.

ARTÍCULO 55. LICENCIA PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Con la solicitud de licencia para movimientos de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) 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 efectuadas por el desmonte o terraplén.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.

ARTÍCULO 56. LICENCIA DE OBRA MAYOR.

En el procedimiento de ordenamiento del otorgamiento de licencia deberá cumplirse con lo determinado en los apartados del artículo 172 de la LOUA y en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Sin detrimento de lo anterior, el interesado aportará al Ayuntamiento:

Documentación para la solicitud licencia de obra mayor:

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes cuando supongan variación de sus parámetros urbanísticos, se acompañará lo siguiente:

- Autorización de otros Organismos que resulten ser competentes, por proyectarse en zona de servidumbre de costas, próximas a líneas de ferrocarril, próximas a cauces de arroyos, etc.
- Proyecto básico por triplicado, redactado por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente (con copia en soporte digital).
- Título de propiedad, salvo en los casos en que lo determine el Ayuntamiento. En caso de concesión de licencia quedará supeditada su eficacia y expedición a la presentación de los siguientes documentos:
- Copia de carta de pago de la liquidación de los derechos correspondientes.
- Certificado por el Colegio Profesional correspondiente de haberse redactado y visado un Proyecto de Ejecución que desarrolla al Básico que sirvió de base para la concesión de la licencia de obra.
- Certificado expedido por el Colegio Profesional correspondiente de haberse redactado un estudio o estudio básico de Seguridad y Salud según proceda.
- Certificado de la Jefatura provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Málaga de haber presentado en ese Organismo un Proyecto de Infraestructura común de Telecomunicaciones, cuando sea preceptivo.
- Certificados de los Colegios profesionales correspondientes de los técnicos que intervengan en la dirección de obra y ejecución del proyecto.
- Justificantes de I.B.I. de los 4 últimos años.
- Escrituras de cesión gratuita del suelo que esté afectado como vía pública por las alineaciones previstas en este PGOU.
- Fotocopia de cartas de pago de ocupación de vía pública por vallas provisionales, contenedores de escombros, grúas, etc, o escrito firmado por los directores de obra y ejecución certificando la no necesidad de ocupación de la vía pública para el desarrollo de las obras. Los contenedores de escombros en suelo urbano consolidado que se ubiquen en vía pública deberán ser retirados Sábado y Domingo.

Documentación a presentar para el inicio de ejecución de la obra:

- Será indispensable la presentación del certificado de los técnicos directores de la obra y la ejecución de que el replanteo de cimentación coincide con el Proyecto Básico que sirvió para la expedición de la licencia, en especial por las distancias a lindero público y privados. Si se detectara variación se ordenará la paralización de las obras hasta que le sea concedida la licencia presentada por el promotor para el reformado o modificación del proyecto. La no presentación de dicho certificado será responsabilidad de los técnicos directores de la obra y la ejecución y podrá ser objeto de sanción.

- Será indispensable la presentación del certificado de los técnicos directores de la obra y la ejecución de que el replanteo de la estructura coincide con los parámetros del Proyecto Básico que sirvió para la expedición de la licencia. La no presentación de dicho certificado será responsabilidad de los técnicos directores de la obra y la ejecución y podrá ser objeto de sanción.

Documentación a presentar a la finalización de la obra:

- Certificado visado de los técnicos directores de la obra y la ejecución de final de obra, indicando que ésta se ajusta al Proyecto Básico que sirvió para la expedición de la licencia. En caso de haberse introducido modificaciones durante la ejecución de la obra deberá comunicarse expresamente al Ayuntamiento y justificarse en el documento que no afectan a las Disposiciones Urbanísticas de este PGOU y que les son de aplicación.
- Solicitud de licencia de primera ocupación en el plazo de un (1) mes tras la expedición del Certificado de fin de obra, su no solicitud será objeto de sanción.

Documentación mínima del proyecto técnico.

El proyecto técnico, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo. Como mínimo el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se justifique el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y en la que se describan e indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos.
- b) Planos de emplazamiento a escala 1/2.000 y 1/500, copias de los planos oficiales en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de esta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales. En el plano 1/500, cuando sea necesario, figurarán las construcciones existentes en las fincas colindantes con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.
- c) Plano topográfico del solar en su estado actual a escala debidamente acotado, y en su caso del plano que traiga causa, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si existiera, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.
- d) Planos de plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado todo cuanto sea necesario para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que les fueran aplicables.
- e) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones con las redes de distribución existentes.
- f) Descripción, en su caso, de las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes de subsuelo.
- g) Justificación específica de que el proyecto cumple, en su caso, las siguientes prescripciones:
 - Normas sobre prevención de incendios.
 - Reserva de espacio para aparcamientos y plazas de garaje.
 - Previsión de instalación de antena colectiva de televisión.
 - Previsión de espacio reserva de residuos.

- h) Ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial que se apruebe.

Ampliación o reforma

Cuando las obras sean de ampliación o reforma que afecten a la estructura del edificio, o a los parámetros urbanísticos en vigor, además de los documentos señalados en este artículo que sean necesarios según la naturaleza de la obra, 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.

Protección arqueológica

En la subzonas de "Protección Arqueológica", la licencia estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos y objetos que merezcan conservarse, procediéndose como establecen los artículos correspondientes del Título II de estas Disposiciones.

Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:

- 1) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el PGOU y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.
- 2) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/500 con reducción en el mismo plano a escala 1/50.

ARTÍCULO 57. LICENCIA DE OBRA MENOR.

Será indispensable acompañar la solicitud de licencia de obra menor de una copia la escritura de propiedad y en su caso, del contrato de arrendamiento.

Caso que durante la obra sobreviniera la necesidad de ampliar la misma, el titular de la licencia de obra menor estará obligado a solicitar licencia complementaria por las obras a realizar.

Se consideran obras menores:

1. Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios y las obras en solares o patios como:
 - Construcción, reparación o suspensión de vados.
 - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción.
 - Colocación de rótulos, postes, banderas y anuncios, incluso los luminosos.
 - Instalación de marquesinas y colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
 - Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubierta y pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
 - Colocación de puertas, persianas y rejas.

- Construcción, preparación o sustitución de tuberías y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecte a elementos estructurales.

2. También se consideran obras menores:

- a)** Precisando planos informativos firmados por técnicos competentes, y visados, las siguientes:
 - Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta, y de vallas.
 - Construcción o modificación de escaparates.
 - Construcción de aseos en locales comerciales o almacenes.
 - Realización de zonas ajardinadas excluyendo las privadas complementarias del edificio.
- b)** Precisando proyecto técnico, las siguientes:
 - Obras interiores, que no modifiquen su estructura, en locales no destinados a viviendas.
 - Construcción de muros, pozos o fosas, sépticas y piscinas.
 - Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzo de pilares.
 - Colocación no amparada por licencia de obras de componentes mecánicos de las instalaciones en terrazas, cubierta de tejado, azotea o asimilada.
- c)** Precisando dirección de obra de Aparejador, o en su caso de Ingeniero Técnico, las siguientes:
 - Reparación de terraza cubierta, tejado y azotea asimilada, que afecten a su armazón o estructura.

ARTÍCULO 58. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

La solicitud de licencia de primera ocupación se presentarán acompañada de los siguientes documentos:

- Copia de la licencia de obra, o en su defecto, referencia su expediente municipal.
- Copia de el certificado de obra de los técnicos directores de la obra y la ejecución.
- Copia del certificado del técnico o boletín de obra, según proceda referente a la instalación de telecomunicaciones.
- Copia del impreso que acredite el alta en el I.B.I.

ARTÍCULO 59. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

Se someterá al cumplimiento de lo determinado en el artículo 104 de la GICA, y además, la solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentará acompañada de los siguientes documentos:

- a)** Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.
- 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. Recogerán la realidad física de la construcción y 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 por el correspondiente Colegio Oficial.

ARTÍCULO 60. LICENCIA DE MODIFICACIÓN DE USO

1. Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso de una construcción o parte de ella, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañará los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa, con indicación de si el nuevo uso se halla autorizado por el Planeamiento vigente.
 - b) Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, indicando las alineaciones oficiales.
 - c) Planos de plantas y secciones necesarios para su completa inteligencia.
 - d) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
 - e) Copia de escritura de la propiedad y en su caso contrato, de arrendamiento.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejado la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate, y con lo dispuesto para obtener las licencias preceptivas de obra y primera ocupación.

CAPÍTULO 9º**VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES**

Artículo 61. Ámbito del régimen de las valoraciones.

Artículo 62. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

Artículo 63. Indemnización.

Artículo 64. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. Régimen de la valoración.

CAPÍTULO 9º**VALORACIONES. PRINCIPIOS INFORMADORES.****ARTÍCULO 61. ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIONES**

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se calcularán, en cada caso, según la legislación vigente y el objeto de la misma. De este modo, se estará a lo dispuesto, en cada caso, según el R.D. legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU y el R.D. 1492/2011 Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo que lo desarrolla, así como de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por el R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, y las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

ARTÍCULO 62. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 22 del TRLS.

VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL

Será de aplicación el artículo 23 del TRLSRU, y no podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

VALORACIÓN EN EL SUELO URBANIZADO

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 24 del TRLS. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el dispuesto en dicho artículo.

ARTÍCULO 63. INDEMNIZACIÓN**INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN**

Se procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los requisitos del artículo 25 del TRLS. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 del TRLS y según lo dispuesto en el artículo 25 del TRLS.

INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN

En todos los supuestos enumerados en el artículo 26 del TRLS.

ARTÍCULO 64. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS. RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 27 del TRLS.

RÉGIMEN DE LA VALORACIÓN

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en el artículo 28 del TRLS.

TÍTULO II

REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO 1º
REGULACIÓN DE USOS. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 65. Sobre la regulación de usos.**
- Artículo 66. Estructura general de los usos y definiciones.**
- Artículo 67. Clasificación de los usos globales y pormenorizados.**
- Artículo 68. Desarrollo de la regulación de usos.**
- Artículo 69. Aclaración sobre representación de usos en la cartografía.**

CAPÍTULO 1º REGULACIÓN DE USOS. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 65. SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS USOS.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo. Serán de aplicación en la forma que para cada caso se establece.

Se regularán en este PGOU los usos en los distintos tipos de suelo. Así, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado, se regularán de forma pormenorizada, en suelo urbanizable sectorizado se asignarán los usos globales para cada sector y en suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles, siendo el resto prohibidos.

En general, si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo o clase de los definidos en este capítulo, se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad con el uso residencial.

ARTÍCULO 66. ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS Y DEFINICIONES.

1. A los efectos de la regulación que se establece en el presente título, se considerará como **uso urbanístico del suelo** cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detallará.

2. Para la fijación de los usos a los suelos, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Según su asignación urbanística:

- **Uso global:** es el correspondiente al escalón intermedio de desagregación en la clasificación metodológica que utiliza el planeamiento y que el Plan General establece para definir la estructura general y orgánica del territorio y el destino genérico de cada zona en el suelo urbanizable.
- **Uso pormenorizado:** es el contemplado de forma más detallada por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada área o zona de ordenanza.

b) Según su utilización, los usos se clasifican en tres grupos:

- **Uso público:** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, provincial, autonómica, etc.). También tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación).
- **Uso privado:** viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados.
- **Uso colectivo:** viene definido como el conjunto de actividades que se desarrolla sobre bienes y servicios que pueden ser de titularidad privada, por lo que para acceder a los mismos se precisa de la pertenencia a una asociación, sociedad, club u organización similar o bien el abono de una contraprestación o cuota económica o similar.

c) Según su idoneidad para su localización, los usos se clasifican en:

- **Uso dominante**, característico, o principal: definido como aquél que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación, se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y extensión superficial que el resto de usos permitidos (en cualquier caso deberá destinarse más de un 50% de la edificabilidad neta de parcela al uso dominante).
- **Uso compatible**: definido como aquel que, de entre los usos permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se desarrolla con una menor intensidad y extensión respecto al uso característico, principal o dominante, coexistiendo con otros usos permitidos.
- **Uso complementario**: definido como aquel uso auxiliar que se haya vinculado y al servicio de los dominantes y secundarios, sin cuya existencia no pueden estos desarrollarse correctamente. No obstante, en otros casos puede llegar a constituir un uso principal cuando se sitúa de forma aislada y sin vinculación funcional con otros usos.
- **Uso prohibido o incompatible**: definido como aquel o aquellos conjuntos de actividades que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación, respecto de los que tendrá la consideración de incompatible. Los usos no incluidos como permitidos en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán prohibidos, salvo que el Ayuntamiento, por causas de interés general, los estime compatibles.
- **Uso obligado**: definido como el o los especificados en el contenido de las licencias. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.
- **Uso provisional**: definido como aquel que no estando prohibido, se establece de manera temporal, no precisa de obras e instalaciones permanentes y no dificulta la ejecución del PGOU.
Podrá autorizarse uso provisional en precario, debiendo cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización aceptada por el propietario y se inscriba bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.
La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará automáticamente sin necesidad de la previa audiencia del interesado si bien a los efectos de su constancia se dictará resolución expresa que lo declare.

d) Según su posibilidad de aprovechamiento económico:

- **Uso lucrativo**: es aquel cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado.
- **Uso no lucrativo**: es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos dotacionales públicos.

ARTÍCULO 67. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el Plan General, los usos se clasifican según se indica en el siguiente cuadro:

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar	1. Vivienda unifamiliar 2. Vivienda bifamiliar	
	Residencial plurifamiliar	3. Vivienda plurifamiliar	
TURÍSTICO	Turístico	4. Hoteles 5. Apartamentos y alojamientos turísticos en régimen hotelero.	
		6. Industrias 7. Almacenes industriales	
PRODUCTIVO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Secundario	8 Comercial 8.1.Comercial minorista 8.2. Gran establecimiento comercial.	
	Terciario	9. Servicios 10. Establecimientos públicos: 10.1. Establecimientos de hostelería. 10.2. Establecimientos de esparcimiento. 10.3. Establecimientos recreativos. 10.4. Establecimientos de juego.	
DOTACIONAL	Equipamiento comunitario	11. Sociocultural 12. Docente 13. Social-Asistencial 14. Administrativo-Institucional 15. Deportivo 16. Seguridad 17. Sanitario 18. Religioso 19. Funerario 20. Ocio-lúdico-turístico 21. Transportes 22. Alojamiento comunitario	
		23. Red viaria 24. Inst. urbanas. Sistemas Técnicos. 25. Telecomunicaciones 26. Aparcamientos	
		Comunicaciones e infraestructuras	27. Áreas Libres públicas 28. Áreas Libres privadas
			29. Medioambiental

ARTÍCULO 68. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.

Uso Global: RESIDENCIAL (R)

Residencial Unifamiliar

El uso residencial unifamiliar es el uso global correspondiente al alojamiento de una sola unidad familiar o convivencial.

El uso residencial unifamiliar comprende dos usos pormenorizados:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es el uso correspondiente al albergue o residencia de una persona o de un grupo de ellas relacionadas por vínculos familiares, afectivos o de amistad que constituyen lo que se denomina una familia o unidad convivencial, en un edificio que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, teniendo acceso exclusivo a la construcción o a la parcela desde un vial o espacio libre de uso y dominio público.

2. VIVIENDA BIFAMILIAR.

Es un caso particular del desarrollo del uso de vivienda unifamiliar, de tal forma que pueda edificarse una vivienda bifamiliar en una unidad parcelaria cuyos usos así lo permitan, y de forma tal que no podrá sobrepasar los parámetros de ordenación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregado de la parcela en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Residencial Plurifamiliar

El uso residencial plurifamiliar es el uso correspondiente al alojamiento temporal y/o comunitario de personas de varias familias o unidades convivenciales.

3. VIVIENDA PLURIFAMILIAR.

Es el uso relativo a la vivienda familiar que, agrupada con otras unidades familiares o convivenciales yuxtapuestas lateralmente y/o superpuestas verticalmente forman una edificación continua que constituye junto con la parcela sobre la que se asienta una sola unidad predial o registral, utilizando para el acceso a cada unidad de vivienda elementos de edificación privados comunes (cajas de escalera, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.). Se rigen por el régimen jurídico de propiedad horizontal. Ocasionalmente, sobre una parcela podrán disponerse una o varias unidades edificatorias, pudiendo resultar que de la parcela inicial se asignen partes de ella a diferentes unidades familiares o convivenciales que de forma individualizada, dispondrán del uso privativo de las mismas (viviendas pareadas, adosadas o en hilera).

Este uso urbanístico podrá ser cualificado mediante la obligación de adscribirse a alguno de los regímenes de vivienda protegida establecidos en la legislación correspondiente (Protección Oficial, Protección autonómica, Promoción Pública, etc.)

Uso Global: TURÍSTICO (T)

Turístico

Uso turístico, constituye las zonas turísticas y los suelos destinados a alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades definidas en la legislación específica.

El uso turístico comprende los siguientes usos pomenorizados:

4. USO HOTELERO.

Uso hotelero, comprende el que se identifica con los hoteles, moteles y apartahoteles propiamente dicho, entendiéndose por tales espacios destinados al alojamiento temporal con instalaciones comunes, en los que se facilita, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios a

toda clase de clientes, estando catalogados por su categoría mediante la asignación de un número de estrellas. Dicho uso se encuentra regulado en su ordenanza específica denominada "Ordenanza Hotelera", siendo su uso incompatible con el uso residencial.

5. USO APARTAMENTOS Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN RÉGIMEN HOTELERO.

Comprende el uso de apartamentos turísticos y aquellos otros con unidad de explotación, destinados a servir de alojamiento con vocación de permanencia o de forma ocasional, excluyéndose los hoteles, moteles y apartahoteles, ya regulados en el uso hotelero. Se excluye taxativamente el uso residencial.

Uso Global: PRODUCTIVO, ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE)

Secundario

El uso productivo secundario es el correspondiente a la transformación de productos provenientes de lugares de producción de recursos, de otros establecimientos manufactureros o de depósitos de productos recuperados, que una vez elaborados y debidamente clasificados, se dispondrán en condiciones de transporte para su posterior almacenamiento, consumo o reutilización, correspondiendo en términos económicos al denominado sector secundario.

Dentro del uso productivo secundario se definen los siguientes usos pormenorizados:

6. INDUSTRIAS.

Es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refino del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de reparación y conservación de toda clase de vehículos y maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos.

7. ALMACENES INDUSTRIALES.

Corresponde a las actividades de guarda, custodia, clasificación, conservación, manufactura, fabricación, etc, de toda clase de productos procedentes del sector primario o de la actividad industrial.

Terciario.

Constituyen el uso productivo terciario las actividades del sector económico terciario destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios, logística comercial y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso dotacional de equipamiento comunitario.

Dentro del uso productivo terciario se definen los siguientes usos pormenorizados:

8. USO COMERCIAL.**8.1. USO COMERCIAL MINORISTA.**

Comprende las actividades comerciales tales como venta al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso, se consideran incluidas las actividades de reparación de artículos personales y de uso doméstico inocuos. El uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de hidrocarburos se considera incluido dentro de los usos que permitan actividades comerciales y cumplan con la normativa específica de esta actividad.

8.2.USO DE GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.

Se considerará uso de gran superficie comercial la actividad en todo establecimiento que cumpla los condicionantes determinados por la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía. La instalación o ampliación de una gran superficie comercial deberá obtener, previamente a la licencia de obras, la licencia de apertura correspondiente, con la documentación y trámite que determine la Ley vigente de Comercio Interior de Andalucía.

9. USO SERVICIOS.

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

10. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, tales como restaurantes, cafeterías, bares, bares con música, discotecas, salas de fiestas, ciber salas, salones de celebraciones, salas de exposiciones y conferencias etc., así como cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas de juego) y similares.

10.1. ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA: bares, cafeterías, restaurantes, autoservicios, bares-quiosco, bares con música, pubs y similares.

10.2. ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO: discotecas, salas de fiestas, salones de celebraciones y similares

10.3. ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS: boleras, salones de recreativos, ciber salas, salones de celebraciones infantiles, centros de ocio y diversión y similares.

10.4. ESTABLECIMIENTOS DE JUEGO: salas de bingo, salones de juego, casinos, hipódromos, canódromos y similares.

Uso Global: DOTACIONAL (E)

Equipamiento Comunitario

El uso dotacional de equipamiento comunitario comprende las actividades destinadas a satisfacer distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, defensa, administración pública, etc.

El uso de equipamiento comunitario se subdivide, en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

11. SOCIO-CULTURAL.

Son actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes, la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como aquellas otras actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

12. DOCENTE.

Son actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros de enseñanza universitaria, educación infantil, primaria y secundaria, bachillerato, formación profesional, educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, colegios mayores, etc.

13. ASISTENCIAL-SOCIAL ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Corresponde a actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias de ancianos, residencias de estudiantes, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos.

14. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL.

Abarca actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc. También se encuentra contenido el uso de servicio de mercado-comercial.

15. DEPORTIVO.

Son actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, etc.

16. SEGURIDAD.

Corresponde a actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones de la Administración destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluyen, a título de ejemplo, cuarteles del ejército o de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

17. SANITARIO.

Constituyen este uso las actividades de uso público, o colectivo destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma conceptualización que el resto de actividades profesionales. Se incluyen a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

18. RELIGIOSO.

Son actividades de uso colectivo destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, templos, ermitas, iglesias y centros parroquiales, capillas, centros de culto de cualquier confesión, etc. En edificios de uso residencial sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en éste grupo, en planta baja.

19. FUNERARIO-CEMENTERIO.

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios en general, como cementerios, crematorios, tanatorios, columbarios, etc.

20. OCIO-LÚDICO-TURISTICO.

Actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general como, parques de atracciones, acuáticos, zoológicos, salas de cine, multicines, salas de teatro y espectáculos, jardines botánicos, acuarios, circos, etc. y aquellas similares. Asimismo comprende las actividades incluidas en el uso global turístico regulado en estas Disposiciones Urbanísticas, y todos aquellos equipamientos y usos necesarios como apoyo y en desarrollo del sector turístico.

21. TRANSPORTES.

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros, como estación de autobuses, puertos, etc.

22. ALOJAMIENTO COMUNITARIO.

Comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes, tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

Por interés público y social el Ayuntamiento podrá cambiar o reasignar entre sí cualquiera de los anteriores usos pormenorizados.

De forma provisional, el suelo calificado como equipamiento comunitario público podría utilizarse con destino a huertos urbanos municipales.

Comunicaciones e Infraestructuras

El uso dotacional de comunicaciones e infraestructuras comprende las actividades destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías, y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y actividades destinados a asegurar el desarrollo y funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Incluye los siguientes los usos pormenorizados:

23. RED VIARIA.

El uso de red viaria es el tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

Todas las calles y plazas son de uso público, aunque su conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares. El Ayuntamiento está facultado para exigir de inmediato la utilización pública de la calle, pudiendo los propietarios proponer la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de la cota +0,00 m. En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado, siempre que se destine a aparcamiento. Dicha situación se regulará con carácter general mediante concesión, o bien mediante cesión de la cota +0,00 m. En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

24. INFRAESTRUCTURAS URBANAS. SISTEMAS TÉCNICOS.

Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como estaciones de servicio y puntos de suministro de hidrocarburos, redes y servicios, arterias de

riego de agua depurada, arterias de abastecimiento de agua, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, centros de producción y almacenaje de energía y feeders de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, centrales térmicas, parques de almacenamiento, poliductos de productos petrolíferos y otros similares a todos los anteriormente citados. Los suelos públicos calificados como sistemas técnicos podrían destinarse provisionalmente a huertos urbanos municipales.

El uso de Sistema Técnico para estaciones de servicio y unidades de suministro, se regularán de modo que:

- Estaciones de Servicio: estación de servicio es la que destina a la venta al público tres o más productos entre gasolinas y gasóleos de automoción. Para garantizar un cierto aislamiento con el entorno y paliar los problemas de circulación que pueden provocar sus accesos, las Estaciones de servicio en suelo urbano deberán tener una parcela mínima de 3.500 m².

- Unidad de Suministro: unidad de suministro es la que distribuye menos de tres productos entre gasolinas y gasóleos de automoción. Podrá implantarse en parcela para uso exclusivo siempre que se garantice un cierto aislamiento con el entorno y se analicen los problemas de circulación que pueden provocar sus accesos. La parcela mínima deberá disponer de 400 m², salvo para la persistente en el Olivarillo en caso de que proceda su retorno consecuencia de resolución judicial.

25. TELECOMUNICACIONES.

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, cable, etc.

26. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS.

Es el uso destinado al estacionamiento de vehículos tipo turismo, motocicletas, autobuses y camiones ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

Uso Global: ÁREAS LIBRES (AL)

Áreas Libres

Corresponde al uso y disfrute de los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, tanto de carácter público como privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación, y las instalaciones para el recreo y disfrute de la población. Son superficies de suelo destinadas para destino de parques urbanos, parques urbanos arqueológicos, parques o jardines fluviales, zonas ajardinadas, áreas de juego, áreas peatonales ajardinadas, espacios de encuentro, huertos urbanos municipales, pinares...

Según el alcance del interés para el municipio, se pueden distinguir las siguientes clases:

- Áreas libres de uso general: aquellas que son de interés para la totalidad de la población del municipio.

- Áreas libres de uso local: aquellas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a menor escala.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

27. ÁREAS LIBRES PÚBLICAS.

- Es el uso público destinado al esparcimiento y recreo de la población en general en suelos no edificables de uso y dominio público, calificados como tales en el Plan General. Podrían destinarse estas superficies a la utilización provisional como huertos urbanos municipales.
- Podrán autorizarse aparcamientos bajo las áreas libres públicas, respetando la situación previa en superficie y con reversión al Ayuntamiento tras el plazo de concesión convenido.

28. ÁREAS LIBRES PRIVADAS.

Es el uso destinado al esparcimiento y recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado clasificadas como tales por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

El desarrollo de cualquier actividad dentro de las zonas destinadas a áreas libres, requerirá un informe previo favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento competente en materia de Medio Ambiente, relativo a la no repercusión de la actividad sobre las condiciones medio ambientales.

Uso Global: MEDIOAMBIENTAL (MA)

29. USO MEDIOAMBIENTAL.

Corresponde las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, la silvicultura y cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.

ARTÍCULO 69. ACLARACIÓN SOBRE REPRESENTACIÓN DE USOS EN LA CARTOGRAFÍA.

La clasificación funcional y pormenorizada de usos que se establece en este capítulo es de aplicación mediante las regulaciones que sobre usos se establecen en estas Disposiciones para las diferentes clases de suelo. Sin perjuicio de ello, en el Plano de Clasificación, Usos y Sistemas, se expresan los usos relativos a dotaciones y equipamientos de forma agrupada por economía de la representación gráfica.

CAPÍTULO 2º
REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

Artículo 70. Criterio general de interpretación.

Artículo 71. Definiciones.

Artículo 72. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución de las dependencias.

Artículo 73. Pasillos, escaleras y ascensores.

Artículo 74. Iluminación y ventilación.

Artículo 75. Patio de manzana.

Artículo 76. Patio de luces.

Artículo 77. Patios de ventilación.

**CAPÍTULO 2º
REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.****ARTÍCULO 70. CRITERIO GENERAL DE INTERPRETACIÓN.**

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE) y/o normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes normas.

ARTÍCULO 71. DEFINICIONES.

1. El uso residencial es el uso correspondiente al alojamiento de una persona o conjunto de ellas.
2. Se designa como estancia, cualquier dependencia de la vivienda, con un mínimo de altura libre de 2,50 m, si bien los pasillos, distribuidores, armarios o despensas, baños y cocinas, podrán tener 2,30 m de altura. Se considerará dependencia de vivienda el espacio bajo cubierta, siempre que cumpla con las determinaciones del artículo 270.
3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir unas dimensiones mínimas (superficies útiles), determinada en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 72. SUPERFICIES ÚTILES Y CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.

Superficie útil mínima de las dependencias: es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes, que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Vivienda Compartimentada: con la denominación de vivienda o apartamento, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies útiles y estancias mínimas a considerar serán:

a) Salón comedor: En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios:	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²):	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro.

b) Cocina: En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios:	1	2	3	4
Sup. útil (m ²):	6	6	8	8

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso la superficie de la dependencia resultante (salón-comedor-cocina) no será inferior a la suma de las superficies mínimas de ambas por separado.

c) Lavadero o tendedero: 2,00 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2,00 m²/vivienda. En caso de no ser mancomunado, se diseñará de forma que su contenido no sea visible desde la vía pública.

d) Dormitorios: En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble:	10,00 m ²
Dormitorio sencillo:	6,00 m ²

En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10,00 m². El diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 m. en dormitorio sencillo.

e) Baño: La superficie mínima del baño será de 4,00 m².

f) Aseo: La superficie mínima del aseo, en el caso de que se disponga, será de 2,00 m².

g) Distribuidor: La superficie mínima del distribuidor será de 1,50 m².

Vivienda no compartimentada: la que, cumpliendo los mínimos exigibles de superficie útil total obtenida de la suma de las estancias, no compartimenta estas estancias. No obstante, deberán cumplir también las condiciones de distribución de las dependencias.

Condiciones de distribución de las dependencias:

- La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será la consignada en el artículo 71.2.
- 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, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo.
- 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 solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.
- El acceso a los dormitorios no podrá realizarse a través de otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.
- Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un espacio-tendedero.
- En los trasteros independientes de las viviendas, se admitirán los espacios destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc). Los trasteros vinculados y no unidos a las viviendas deben constar tal cual en escritura. La superficie de iluminación y/o ventilación exterior de los mismos, si la hubiera, será superior de 1,80 m. Desde el nivel del suelo. En general, la superficie útil del trastero será hasta el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito y con un máximo de 8,00 m². Los trasteros independientes de las viviendas, descritos en este apartado no computan a efectos de edificabilidad.

- i) En los casos de reutilización, rehabilitación y/o cambios de uso de viviendas serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores salvo que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

ARTÍCULO 73. PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES.

Las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo, y en cualquier caso, las determinadas en las disposiciones del CTE y la Normativa vigente sobre accesibilidad. Además se disponen los apartados siguientes:

1. El ancho de los pasillos interiores de las viviendas, no podrá ser inferior a 0,85 m. Los pasillos de zonas comunes de circulación entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1,20 m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1,50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores.

2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- Para alturas del edificio iguales o inferiores a B+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 1,00 m².
- Para alturas superiores a B+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1,00 m².
- Las condiciones de las escaleras y pasillos serán las determinadas en las determinaciones del CTE vigente.
- La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 28 cm y la altura máxima de las tabicas estará comprendida entre 13 y 18 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, se permite un tabica de hasta 18,50 cm.
- 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. En general, a anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m.
- La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m, salvo en interior de vivienda que se admitirán de 0,90 m. Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por el CTE y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:
- No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.
- La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados.

3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con mas de B+2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 11,00 m ó más sobre la rasante en el eje del portal. El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas ó fracción y con una capacidad mínima de seis

plazas. 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. La instalación de ascensor cumplirá con la normativa técnica vigente aplicable y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

4. La instalación de ascensores en edificios ya existentes que no los tuvieran y para favorecer accesibilidad, a los edificios, podrá ser autorizada, aún cuando el proyecto de la licencia de obra no se adapte a las determinaciones de la ordenanza de aplicación, salvo en los términos de separación a linderos privados, ventilación e iluminación mínima de las viviendas. En cualquier caso, se justificará convenientemente esta adaptación del edificio.

ARTÍCULO 74. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

- a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de su superficie en planta.
- b) 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.
- c) 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.
- d) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia incluidos en plantas bajas de edificios de uso residencial 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.
- e) En función del tipo de patio definido en los artículos siguientes, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios y según lo dispuesto en el artículo 76:
 - Podrán ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales. La mayoría de los alojamientos que ventilen a patio de manzana serán interiores.
 - Podrán ventilar e iluminar a patio de luces Tipo A, todas las dependencias excepto la mayor.
 - Podrán ventilar e iluminar a patio de luces Tipo B, alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales. La mayoría de los alojamientos que ventilen a patio de luces Tipo B serán exteriores.
 - Podrán ventilar a patios de ventilación todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

ARTÍCULO 75. PATIO DE MANZANA.**1. Definición.**

Se define como patio de manzana al espacio estructurante no edificado situado dentro del volumen de la edificación a través del cual ventilan y reciben iluminación, en su mayoría, viviendas interiores.

Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad.

Estará definido en el plano de alturas y alineaciones del PGOU. En el caso de que no ser así, se deberá tramitar un estudio de Detalle para la definición de las alineaciones interiores de manzana.

Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio.

2. Dimensiones mínimas.

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 $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos unas de sus diagonales ha de tener una longitud de $\frac{3}{4}$ de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de patio de manzana Nº de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	30 m ²
Hasta 3	45 m ²
Hasta 4	60 m ²
Hasta 5	75 m ²
Más de 5	90 m ²

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 cubierta del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.
4. Se tendrá en cuenta en todo momento lo dispuesto en la normativa vigente para diseño de edificio de viviendas de protección pública.

ARTÍCULO 76. PATIO DE LUCES.**1. Definición.**

Se define como patio de luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

Se distinguen dos tipos:

1. TIPO A, a través del que se pueden ventilar e iluminar todas las dependencias menos la mayor.
2. TIPO B, a través del que podrán ventilar e iluminar todas las dependencias. Los patios de iluminación y ventilación Tipo B, se permitirán como caso excepcional en los que las condiciones de superficie, morfología o cualquier otra condición especial de la parcela no permita que todas las viviendas sean exteriores y se deberá tramitar un estudio de Detalle para la definición de las alineaciones interiores de manzana.

2. Dimensiones mínimas

La dimensión mínima del patio de luces (Tipo A y B) 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 4,00 m de diámetro en el caso de patios de luces Tipo A y de $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio (nunca menos de 4,00 m) en el caso de patios de luces Tipo B, de la siguiente manera:

Altura de patio de luces Nº de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	9 m²
Hasta 3	12 m²
Hasta 4	18 m²
Hasta 5	27 m²
Más de 5	39 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 Tipo A 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.
5. Se tendrá en cuenta en todo momento lo dispuesto en la normativa vigente para diseño de edificio de viviendas de protección pública.

ARTÍCULO 77. PATIOS DE VENTILACIÓN.**1. Definición.**

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:

2. Dimensiones mínimas.

Altura de patio de ventilación Nº de plantas	Superficie mínima
Hasta 2	5 m ²
Hasta 3	7 m ²
Hasta 4	9 m ²
Hasta 5	11 m ²
Más de 5	15 m ²

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.
4. Se tendrá en cuenta en todo momento lo dispuesto en la normativa vigente para diseño de edificio de viviendas de protección pública.

CAPÍTULO 3º

USO TERCIARIO: COMERCIAL, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Artículo 78. Criterio general de interpretación y cumplimiento.

Artículo 79. Uso comercial.

Artículo 80. Uso servicios.

Artículo 81. Uso de establecimientos públicos.

CAPÍTULO 3º**USO TERCIARIO: COMERCIAL, SERVICIOS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.****ARTÍCULO 78. CRITERIO GENERAL DE INTERPRETACIÓN Y CUMPLIMIENTO. DEFINICIÓN USO TERCIARIO.**

Deberán cumplirse todas aquellas determinaciones derivadas del CTE y/o Normativa vigente, para cada uno de los usos pormenorizados que se describen en las presentes Normas, respecto a exigencias básicas de seguridad estructural, seguridad en caso de incendios, seguridad en la utilización, salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía. En cualquier caso prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del CTE y/o normativa vigente, que sea contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Uso terciario:

Constituyen el **uso de actividades económicas o uso productivo terciario (AE)**, destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos, monetarios, logística comercial y las integrables en el sector turístico, exceptuando las incluidas en el uso dotacional de equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 79. USO COMERCIAL MINORISTA Y USO DE GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL.

Se entiende por actividad comercial el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa, definiéndose para ello dos usos distintos en este Plan: uso comercial y uso de gran establecimiento comercial.

Comprende las actividades comerciales tales como venta al por mayor y al por menor de todo tipo de bienes, perecederos o no, comestibles, manufacturas, medicamentos, etc. Dentro de este uso se consideran incluidas las actividades de reparación de artículos personales y de uso doméstico inocuos, así como los servicios a las personas.

ACTIVIDAD COMERCIAL MINORISTA Y MAYORISTA**Actividad comercial minorista:**

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de estas disposiciones, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa al consumidor final.
2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:
 - La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.
 - La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.
 - La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Actividad comercial mayorista:

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de esta Ley, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

- a. Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- b. Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL.

1. No se modificarán las anteriores calificaciones de actividad comercial de carácter minorista o mayorista por el sometimiento de la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

2. La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantengan debidamente diferenciadas y se respeten las normas específicas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución.

CONCEPTO Y CATEGORÍAS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

Quedan excluidos los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad comercial de carácter mayorista.

2. Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo.

Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

CONCEPTO DE GRAN SUPERFICIE MINORISTA.

1. 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 de uso de gran establecimiento comercial que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Definido como uso en el artículo 61.8.2 de estas Disposiciones Urbanísticas.

2. 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 apartado 1 del presente artículo, forme parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.

3. 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.

4. Las instalaciones de grandes superficies comerciales deberá tramitarse mediante planeamiento especial. No se podrá dar licencia de obra sin haber obtenido conjuntamente la licencia comercial correspondiente.

ARTÍCULO 80. USO SERVICIOS.

Corresponde a las actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o financieras, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

ARTÍCULO 81. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Incluye las actividades de uso colectivo integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población, tales como restaurantes, cafeterías, bares, bares con música, discotecas, salas de fiesta, cibersalas, salones de celebraciones, salas de exposiciones y conferencias etc., así como cinematógrafos, boleras, gimnasios, salas de juego de azar (salas de bingo, de máquinas de juego), y similares.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Establecimientos de hostelería: bares, cafeterías, restaurantes, autoservicios, bares-quiosco, bares con música, pubs y similares.
- Establecimientos de esparcimientos: discotecas, salas de fiestas, salones de celebraciones y similares.
- Establecimientos recreativos: boleras, salones de recreativos, cibersalas, salones de celebraciones infantiles, centros de ocio y diversión y similares.
- Establecimientos de juego: salas de bingo, salones de juego, casinos, hipódromos, canódromos y similares.

CAPÍTULO 4º
REGULACIÓN DEL USO DE INDUSTRIA (IND).

Artículo 82. Clasificación.

Artículo 83. Categorías.

Artículo 84. Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Artículo 85. Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Artículo 86. Tercera y Cuarta categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica e Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 87. Reglamento de las actividades.

Artículo 88. Regulación del uso.

Artículo 89. Modificaciones de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

Artículo 90. Condiciones de funcionamiento.

Artículo 91. Vertidos industriales.

Artículo 92. Niveles de industria.

**CAPÍTULO 4º
REGULACIÓN DEL USO DE INDUSTRIA (IND).****ARTÍCULO 82. CLASIFICACIÓN.**

El uso secundario de industria (IND), es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias, y elaboración y manufactura de productos. Incluye las industrias de alimentación, mataderos, bebidas y tabaco; textiles y de la confección; del cuero y del calzado; de la madera y del corcho; del papel, edición y artes gráficas; del refinado del petróleo y las industrias químicas; de transformación del caucho y materias plásticas; de transformación de minerales no metálicos; de transformación de metales y productos metálicos; de fabricación de productos metálicos; de fabricación de maquinaria y equipo mecánico; de fabricación de material y equipo eléctrico, electrónico y óptico; incluyendo talleres de conservación de maquinaria, herramientas y útiles, de producción artesanal, artes plásticas, lavanderías y tintorerías de tipo industrial; de fabricación y mantenimiento de material de transporte; de industrias manufactureras diversas y de industrias del reciclaje, chatarrerías y desguace de vehículos.

Las disposiciones reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su urbanización en relación a los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

ARTÍCULO 83. CATEGORÍAS.

De acuerdo con los criterios del artículo 82 anterior, y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. Industrias compatibles con la vivienda.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Industria incompatibles con el medio urbano.

ARTÍCULO 84. PRIMERA CATEGORÍA: 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 alta, y 20 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), sin emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades molestas para la vivienda, y por tanto no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias 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, aun cuando por su volumen o por las molestias y peligro que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª 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 molestias propios de esta 1ª Categoría.

ARTÍCULO 85. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Se incluyen en esta categoría las industrias que sin ser insalubres, nocivas y/o peligrosas, que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 decibelios en la propia industria. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son insalubres aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuaciones de productos que al esparcirse en la atmósfera o verterse en el suelo contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana. Igualmente se entenderá que son nocivas aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, y pecuaria, y peligrosos, los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de provocar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas similares 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 Disposiciones específicas de las zonas de suelo urbano y sectores urbanizables.

ARTÍCULO 86. TERCERA Y CUARTA CATEGORÍA.

TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

Pertencen 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 incompatibles con la proximidad de áreas urbanas. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios en la propia industria. No se establecen limitaciones de superficie, ni potencia.

CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

Son aquéllas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la normativa vigente al respecto, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Este tipo de industria está prohibido en el término municipal de Torremolinos.

ARTÍCULO 87. REGLAMENTO DE LAS ACTIVIDADES.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de molestias, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Disposiciones contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir estas determinaciones normativas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

ARTÍCULO 88. REGULACIÓN DEL USO

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del suelo urbano y sectores del urbanizable, se regula en las Disposiciones específicas propias de unas y otros, en las que asimismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite de potencia fijado en kw se podrá superar hasta un 50% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.
3. El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacciones, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
4. En todo caso, el ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 decibelios. En todo caso, entre las 22 hrs y las 8 hrs el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

ARTÍCULO 89. MODIFICACIONES DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses) no se garantice el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Segunda Categoría pueda ser considerada como Primera Categoría las siguientes:
 - a. Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
 - b. Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
 - c. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
 - d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.
 - e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 decibelios y respecto al ruido de fondo.
 - f. Que cuando la superficie industrial sea superior a 200 m², se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial y de dos camiones para superficie superiores.
 - g. Que desde las 21 hrs a las 8 hrs sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
 - h. Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible, etc...) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.
4. Sólo se utilizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
5. en ningún caso podrá reducirse a primera categoría una actividad de categoría superior.

ARTÍCULO 90. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Disposiciones sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligrosos especiales de fuego, explosión, molestias, 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 Disposiciones. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que para cada tipo de efecto se establece en estas Disposiciones, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia según se fija en estas Disposiciones.
2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean patentes 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.
- b) 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 vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
3. 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, así como los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos. 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, autonómicos 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 al destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Segunda Categoría.
- 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 las que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
4. Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el punto 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transportes o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la Tabla II.

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

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 período de 1 hora b) 5% por cualquier período de 1 hora + 10 (5%)	+ 5 (20%)

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 Plan General	+ 10

5. Si el ruido no es agudo ni continuo y no se emite entre las 22 hrs y las 8 hrs, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.
6. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas normas. Para su corrección se dispondrán 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 $DIN\ 10\ log\ 10\ 3.200\ A^2\ N^2$, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia de hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría segunda y 15 pals en las de primera categoría.
7. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el punto 2 de estas Disposiciones, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencias a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.
8. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris o más oscuro visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.
9. 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.
10. 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/h.
11. 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.
12. Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua, del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

ARTÍCULO 91. VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

ARTÍCULO 92. NIVELES DE INDUSTRIA.

A los efectos de ordenación urbanística se establecen dos niveles de industria según el tamaño:

- a) Pequeña y mediana industria, ocupando una superficie igual o inferior a 3.000 m².
- b) Gran industria, ocupando una superficie superior a 3.000 m².

**CAPÍTULO 5º.
PROHIBICIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.**

Artículo 93. Prohibición del uso extractivo.

**CAPÍTULO 5º
PROHIBICIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.****ARTÍCULO 93. PROHIBICIÓN DEL USO EXTRACTIVO.**

Las actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o de realización de movimientos de tierra no pueden llevarse a cabo en ningún suelo del término municipal, ni tan siquiera temporal ni provisionalmente, salvo las existentes en la actualidad y según lo determinado en el apartado 5.e) del artículo 383.

**CAPÍTULO 6º.
REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.**

Artículo 94. Definición.

Artículo 95. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Artículo 96. Reserva de espacios para aparcamientos en el planeamiento.

Artículo 97. Previsión de espacios para aparcamientos en las edificaciones.

Artículo 98. Características de la construcción.

Artículo 99. Dimensiones de las plazas de garaje.

Artículo 100. Altura libre mínima.

Artículo 101. Accesos y circulación interior.

Artículo 102. Rampas.

Artículo 103. Ventilación.

Artículo 104. Conducción de agua y extintores.

Artículo 105. Prohibiciones.

Artículo 106. Supuesto especial.

Artículo 107. Licencias.

Artículo 108. Ordenanzas de aplicación.

**CAPÍTULO 6º
REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.****ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN.**

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías públicas y destinadas específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

ARTÍCULO 95. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, con carácter general, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando en lo posible la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
2. Compromiso de reconstruir o mejorar la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar, con compensación en especies o compensación económica.
5. Así mismo podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, respetando la situación previa en superficie y con reversión al Ayuntamiento tras el plazo de concesión convenido.

ARTÍCULO 96. RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS EN EL PLANEAMIENTO.

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 tendrán 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 planes parciales, además de las reservas de aparcamientos exigidas por el artículo 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento 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.

Los planes parciales para uso industrial y comercial podrán prever, por encima de lo anterior, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones u otros medios de transportes previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.

Cuando las fichas reguladoras de cada sector de suelo urbanizable sectorizado establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán de obligado cumplimiento.

Los planes parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean.

Si de las circunstancias del sector o unidad de ejecución, por la escasez de red viaria o por las dimensiones de ésta 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.

Con carácter general se establecen las siguientes exigencias para el uso de aparcamientos:

1. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 0,5 se podrá descontar. Toda fracción superior a 0,5 se computará como un espacio más de aparcamiento.
2. Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Disposiciones deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
3. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en planes especiales de reforma interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
4. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,50 m de ancho por 4,75 m de largo y deberá quedar señalizado el retranqueo.
5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.
6. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

ARTÍCULO 97. PREVISIÓN DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES.

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la ordenanza de edificios protegidos donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre uso de aparcamiento, deberá

preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 25,00 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamientos que deberán preverse son las siguientes:
 - a) Edificios de viviendas: dos (2) plazas de aparcamiento por unidad de vivienda. En caso de que por razones técnicas justificadas que hagan inviable la ejecución del espacio para dicha reserva podrá ser reducida según lo dispuesto en el apartado 3 siguiente.
 - b) Edificios, públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares: una (1) plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.
 - c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes: habrán de contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida, cuando la superficie construida comercial exceda de los 400 m².
 - d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial: una (1) plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m², con el mínimo de una (1) plaza por cada 200 m² de superficie útil.
 - e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiestas, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorio, gimnasios y locales análogos: las reservas mínimas serán de una (1) plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.
 - f) Hoteles y residencias: las reservas mínimas serán las siguientes:
 - Instalaciones de 5 estrellas: una (1) plaza por cada 3 habitaciones.
 - Instalaciones de 4 estrellas: una (1) plaza por cada 4 habitaciones.
 - Instalaciones de 3 estrellas: una (1) plaza por cada 5 habitaciones.
 - Instalaciones de 2 estrellas: una (1) plaza por cada 6 habitaciones.
 - g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una (1) plaza por cada 2 camas.
 - h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de un (1) aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².
 - i) Centros de mercancías: deberá preverse cuatro (4) aparcamiento por cada 6 empleos, mas un (1) espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa y se observará especialmente lo regulado en el artículo precedente de estas Disposiciones.
3. Se podrán exceptuar de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas en suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya parcela sea inferior a 300 m² o su parte de fachada no alcance los 6,00 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6,00 m. Así mismo se exceptuarán de esta norma las parcelas de 300 m² o superiores, por morfología de la parcela, por cotas, por accesos, por las características del terreno, etc,

no puedan cumplir la previsión de plazas prevista en este artículo, debiendo someterse para la obtención de la pertinente licencia al informe favorable de una propuesta técnica en el que se valorará la posibilidad de su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas y en la proporción establecida en cada uso.

4. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada 50 o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de 3,60 m por 5,00 m. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
5. Las previsiones mínimas de plazas de aparcamientos recogidas en los puntos anteriores, serán aplicables a edificios en suelo urbano, que sean objeto de ampliación de su volumen ya edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación.
6. Igualmente se aplicarán estas reglas anteriores en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.
7. Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor a cuatro (4) plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.
8. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en estas Disposiciones, deberá preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, cuya cuantificación será precisada por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 98. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

Se cumplirá con lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios de Torremolinos. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de 4 cm de grosor.

El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

En general, la obtención de las autorizaciones pertinentes que posibiliten la comunicación de los aparcamientos con otros usos diferentes, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos, quedará supeditada al correcto aislamiento del mismo en función del uso que se pretenda implantar así como al total cumplimiento de la normativa de aplicación en vigor.

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

ARTÍCULO 99. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE GARAJE.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas de 2,50 m por 4,75 m y deberá quedar señalado el rectángulo de dichas dimensiones mínimas con una separación mínima de 10 cm entre plazas contiguas.
2. La superficie mínima útil de los garajes será de 15,00 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30,00 m² por vehículo.
3. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible a la salida o ascensores, al menos una (1) plaza por cada 50 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros discapacitados. Las dimensiones de estas plazas será de 3,60 m por 5,00 m.
4. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada 50 ó fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 100. ALTURA LIBRE MÍNIMA.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m. en todos sus puntos, para todas las plantas, excepto la planta de acceso al aparcamiento que tendrá como mínimo 3,00 m en su altura libre. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que puedan entrar en cada planta.

Si dicha planta es la planta baja, deberá acomodarse en altura a la ordenanza de la zona en que se encuentre con un máximo de 5,00 m y un mínimo de 3,50 m. Así mismo, en el caso de ordenanza de característica plurifamiliar alineada a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada mas principal, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

ARTÍCULO 101. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.

1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá además a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3,00 m por cada sentido de circulación y un gálibo mínimo en puertas de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si la superficie total construida está comprendida entre 500 y 2.000 m², deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de 5,00 m.
 - b) Si la superficie total construida está comprendida entre 2.000 m² y 6.000 m², deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional ó dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
 - c) Si la superficie total construida es mayor de 6.000 m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
2. Las vías interiores de circulación de vehículos (vías sin maniobras) deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:
 - a) Vías unidireccionales: 3,00 m.
 - b) Vías unidireccionales alternativas: 3,00 m.
 - c) Vías bidireccionales: 5,00 m.
3. Si las vías interiores de circulación sirven de acceso a las plazas de aparcamiento (vías de maniobras) y éstas se disponen perpendiculares a la vía de circulación o formando un ángulo entre 60º y 90º con ésta, dicha vía deberá contar con una anchura mínima de 5,00 m de forma que sea posible la maniobra de entrada y salida a cada plaza. En las plazas situadas en esquina de dos paramentos perpendiculares o formando ángulo entre 60º y 90º con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3,00 m más, desde el límite exterior de esta plaza en esquina, o bien diseñar la misma con un sobreecho de 60 cm. libres sobre el ancho mínimo exigido (2,25 m), quedando entonces con 3,00 m de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.

ARTÍCULO 102. RAMPAS.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior al establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6,00 m. En viviendas unifamiliares y en casos excepcionales debidamente justificados, se permite hasta el 20% de pendiente en rampas rectas.
3. La pendiente máxima en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública, excepto para viviendas unifamiliares.
4. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30,00 m tendrán una anchura mínima de 5 m para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².
5. Se permitirá que el recorrido de evacuación se realice a través de la rampa para vehículos y sólo desde el primer sótano, siempre que el trazado sea recto y la pendiente longitudinal sea del 12% para tramos inferiores a 3,00 m y del 8% en tramos iguales o superiores a 3,00 metros. Además deberá disponer de un acerado de 12 cm de altura y 1,00 m de ancho como mínimo, y la comunicación con el espacio exterior seguro se realice a través de puerta independiente con un ancho máximo de 1,20 m, de fácil apertura manual desde el interior y con ventilación superior de 0,30 m² como mínimo, no siendo computable dicha ventilación a efectos del cálculo de la ventilación general.

ARTÍCULO 103. VENTILACIÓN.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. El sistema de ventilación podrá ser natural o forzado.
2. Cuando el sistema de ventilación sea natural, se regulará según lo especificado en la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios de Torremolinos, así como, según lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.
3. Cuando el sistema de ventilación sea forzado, se regulará según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios de Torremolinos, así como, según lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO 104. CONDUCCIÓN DE AGUA Y EXTINTORES.

1. En una distancia máxima de 5,00 m, medida desde la entrada a cada planta, cuya superficie sobrepase los 200 m², se instalará una toma de agua, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto a la toma de agua, todo ello deberá reunir las condiciones establecidas en la normativa al respecto sobre condiciones de protección contra incendios en la edificación.
2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 ó más kg de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un extintor.

ARTÍCULO 105. PROHIBICIONES.

1. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.
2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

ARTÍCULO 106. SUPUESTO ESPECIAL.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas situadas en vías tales que las características de su tránsito u otras circunstancias urbanísticas singulares así lo aconsejen, a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que dicte el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 107. LICENCIAS DE GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Están sometidos a licencia municipal previa correspondiente, la instalación, ampliación y/o modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

ARTÍCULO 108. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este PGOU, las ordenanzas de aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en este capítulo sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios para aparcamientos, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

TÍTULO III

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º **NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

Artículo 109. Definición.

Artículo 110. Regulación de carteles en edificios y vías públicas.

Artículo 111. Solares.

Artículo 112. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Artículo 113. Salvaguarda de la estética urbana.

Artículo 114. Plantas bajas de los edificios.

Artículo 115. Instalaciones en la vía pública.

Artículo 116. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano.

**CAPÍTULO 1º
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.****ARTÍCULO 109. DEFINICIÓN.**

Con la denominación de medidas singulares de protección se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Disposiciones, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

ARTÍCULO 110. REGULACIÓN DE CARTELES EN EDIFICIOS Y VÍAS PÚBLICAS.

Se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza municipal vigente reguladora de las instalaciones de publicidad exterior y actividades publicitarias.

Con independencia de lo señalado en las normas generales relativas al diseño de los edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco (5) metros del anuncio si es luminoso.

La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente. Los carteles anuncios o rótulos indicadores de dirección de usos o establecimientos deberán estar normalizados al menos en sus dimensiones y diseño general del soporte, agrupándolos cuando fuera posible.

Queda prohibido expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

ARTÍCULO 111. SOLARES.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán y se señalizarán o eliminarán los desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto mineral especialmente cristales u orgánico que pueda alimentar o albergar animales o roedores.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color según artículo 112. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra. Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Destino provisional de los solares:

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación siempre que el Ayuntamiento lo considere conveniente podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación.

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3. La dedicación del solar a sus usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

ARTÍCULO 112. DECORO DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

Los propietarios de edificaciones y construcciones en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.
- d) No se permitirán tendederos o lavaderos cuyo contenido sea visible desde la vía pública.
- e) No se permitirá el cerramiento de terrazas, balcones ni vuelos cubiertos, con la pérdida de la condición de terraza por la incorporación a la vivienda.
- f) Las pérgolas, porches y belvederes en espacio de terrazas estarán autorizadas. Dichos elementos estructurales deberán ser justificados técnicamente, debiéndose aportar certificado de seguridad estructural a efectos de responsabilidad civil.
- g) Las aguas pluviales recogidas en la superficie de cualquier cubierta no podrán verter a vía pública, ni a propiedad colindante.
- h) Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm de la alineación de la fachada, tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública estará prohibida y si existiese algún modo de integración en la propia fachada requerirá un proyecto técnico donde se justifique esa adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio. Las salidas de humos y aire en fachada no podrán estar por debajo de los tres metros sobre la rasante de la vía pública.
- i) En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados anteriormente, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.
- j) Se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc.
- k) En virtud del artículo 158.1 de la LOUA, y por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer a costa de los propietarios afectados, además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública.

ARTÍCULO 113. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, el diseño del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión. Estas determinaciones serán específicas en las áreas delimitadas de suelo urbano tales

como: Montemar, centro urbano entorno San Miguel y Bajondillo, donde se formulará un estudio de la tipología y construcción tradicional, rasgos estéticos y criterios de actuación.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.
3. Los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:
 - a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
 - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
 - c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
 - d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico:

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, por no haber sido debidamente terminadas, por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

ARTÍCULO 114. PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS.

Toda edificación deberá proyectar y construir en su totalidad las fachadas del edificio incluyendo las plantas bajas, las cuales deberá ejecutarse con materiales y acabados de calidad media-alta.

Estas plantas bajas deberán mantener en el caso de que su uso no estuviera garantizado a la hora de la petición de la licencia de primera ocupación, las mismas características que el resto de la fachada con huecos que deberán cerrarse con elementos de fachada, carpintería o cierres metálicos, quedando prohibido cualquier cerramiento que aparezca como provisional.

Deberán adaptarse a esta medida todas las plantas bajas del municipio, tanto las de nueva construcción como las existentes. En el caso de bajas existentes tendrán los plazos de adaptación, según la categoría de la vía donde se sitúe el local, reflejada en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre actividades económicas.

Por razones de estética y seguridad, las fachadas de locales de los edificios de nueva construcción, además de los posibles cierres metálicos, deberán quedar completamente terminadas y aptas para el uso comercial independientemente de cual pueda ser su posterior actividad comercial y será que así conste en el proyecto de construcción y condición indispensable para la obtención de la licencia de primera ocupación.

De igual modo, los locales que actualmente no tienen sus fachadas terminadas y aptas para el uso comercial, deberán hacerlo cuando sea requerido para lo cual deberán presentar en el Ayuntamiento la correspondiente solicitud de obra menor en la cual habrá de detallarse las características de la obra. En caso de incumplimiento de plazos, el Ayuntamiento podrá ejecutar la obra por cuenta del propietario mediante el procedimiento de ejecución subsidiaria.

ARTÍCULO 115. INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

Se estará a lo dispuesto por lo determinado en las ordenanzas municipales vigentes sobre utilización de la vía pública con toldos e instalaciones semejantes, así como las de aprovechamiento especial por ocupación de la vía pública. Debiendo cumplirse lo siguiente:

1. Quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse excepcionalmente en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros con la única función de cubrir, con el sistema exclusivo de toldetas móviles, y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

2. Los toldos, que deberán contar con sus elementos cubricionales móviles, se podrán colocar sobre los huecos de planta baja, sin perturbar el tránsito peatonal ni la visibilidad de la circulación de vehículos por las vías adyacentes. No podrán ocasionar daños en árboles, jardines, farolas o demás elementos del mobiliario urbano existentes. La altura libre mínima desde la acera será de 2,25 m.

3. Los elementos autorizables, objeto del presente artículo, podrán ser de dos tipos diferentes:

a) Aquellos titulares de establecimientos que cuenten con autorización de ocupación de vía pública para elementos propios de su actividad comercial (expositores de productos o mesas y sillas para actividad de hostelería), podrán solicitar bien toldetas móviles desplegadas desde la fachada del establecimiento sin ningún anclaje sobre el suelo, o bien, toldos provistos de elementos de cubrición móviles, con soportes

verticales sobre el suelo. Estos soportes verticales deberán estar apoyados sobre elementos o bases portátiles como contrapesos, maceteros o dados de hormigón, no debiendo estar anclados o fijados al suelo. La superficie máxima autorizable a cubrir con estos elementos, no podrán exceder de la superficie autorizada a ocupar de la vía pública con los elementos propios de su actividad comercial, y en el mismo espacio físico.

a.i) En los Acerados de calles o viales que estén abiertas a la circulación de vehículos, se observarán las siguientes prescripciones:

- Dado que en todos los casos se deberá dejar 2,00 m lineales mínimos para el paso peatonal, los soportes verticales de los toldos se situarán a 2,00 m lineales del bordillo de la acera o de la fachada del establecimiento.

- En el caso de que la ocupación de vía pública se autorice junto al bordillo de la acera, el vuelo del toldo deberá quedar retranqueado a una distancia mínima de 60 cm del bordillo.

a.ii) En las calles o viales calificados como sistema viario peatonal el toldo se situará adosado a la fachada del establecimiento. La distancia máxima desde la fachada a cubrir con el toldo no podrá exceder del 25% del ancho de la calle, debiéndose dejar libre el 50% del centro de la calle, con un mínimo de 2,00 metros lineales de ancho para el paso peatonal.

b) Aquellos titulares de establecimientos que no cuenten con autorización de ocupación de vía pública para elementos propios de su actividad comercial y que la finalidad del toldo sea exclusivamente proteger el escaparate de la exposición a la luz o de las inclemencias del tiempo atmosférico, sólo podrán obtener licencia para la instalación de una toldeta móvil desplegable desde la fachada del establecimiento o inmueble. A estas instalaciones le serán aplicadas las regulaciones contenidas en el apartado a), respecto a dimensiones y condiciones.

4. Sólo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o sobre los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar el tránsito peatonal, ni la visibilidad de la circulación de vehículos. No podrán ocasionar daños en árboles, jardines, farolas o demás elementos del mobiliario urbano existentes. La altura libre desde la acera será superior a los 3,00 m, debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

5. Dadas las notas contenida en la normativa reguladora de los bienes comunales y demás bienes de dominio público, como son los viales, bien sean calles, paseos o plazas, que se caracterizan por ser inalienables, inembargables e imprescriptibles, constituye una potestad discrecional de este Ayuntamiento, si lo considera oportuno, el conceder autorización para el uso del vuelo o suelo de la vía pública con toldos o cualquier elemento similar, siempre que se observen las prescripciones o condiciones establecidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 116. CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO.

En los proyectos de edificación y urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

CAPÍTULO 2º
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MEDIO AMBIENTAL.

- Artículo 117. Condiciones de diseño medioambiental.**
- Artículo 118. Exigencias sobre el uso de materiales.**
- Artículo 119. Obligación de restitución medioambiental.**
- Artículo 120. Soterramiento y canalización de redes de servicios.**
- Artículo 121. Catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.**
- Artículo 122. Espacios libres privados.**
- Artículo 123. Protección en cauces de ríos y arroyos.**
- Artículo 124. Protección del paisaje.**
- Artículo 125. Protección de los recursos hídricos.**

**CAPÍTULO 2º
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MEDIO AMBIENTAL.****ARTÍCULO 117. CONDICIONES DE DISEÑO MEDIOAMBIENTAL.**

En relación con el proceso de urbanización, se considerara el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

Adaptación medioambiental:

- Todas las obras, construcciones o instalaciones de nueva planta o reformas se adaptarán al medio ambiente en que estuvieran situadas, sea urbano o rústico, sin que su presencia pueda significar menoscabo alguno de las características medioambientales preexistentes, pero con independencia de las imputables intrínsecamente a la normativa que las regula. Estas medidas de adaptación deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.
- Como criterio para la sostenibilidad ambiental en materia de movilidad, se propiciara la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.
- La adaptación medioambiental implica el cumplimiento de las determinaciones y, en la medida de lo posible, las recomendaciones sobre diseño arquitectónico, instalaciones de dotación de servicios, calidad de la construcción, etc. Así mismo y conforme al cumplimiento del CTE, será obligado incorporar en los edificios de nueva construcción y en las nuevas industrias instalaciones térmicas de aprovechamiento de la energía solar y otras fuentes renovables de energía, así como sistemas de captación y transformación de energía solar fotovoltaica necesarias que faciliten el aprovechamiento de las energías renovables. Dichas medidas promoverán además, la minimización del impacto paisajístico.
- El incumplimiento de lo determinado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal, así mismo se garantizará que los nuevos edificios y centros industriales alcanzarán los niveles adecuados de eficiencia energética, en tanto que se prohíba el otorgamiento de las autorizaciones y licencias a los que no acrediten mediante el correspondiente certificado energético, el cual será previo a la construcción, primera ocupación o puesta en funcionamiento del edificio, de conformidad con la legislación vigente mediante el CTE.
- A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
 - a)** Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
 - b)** Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica y el más bajo consumo posible, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c) Energía solar: toda edificación nueva incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales, relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

d) Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil como combustible a estos efectos.

f) Aire acondicionado: las instalaciones de acondicionamiento de aire no deben ser imprescindibles para lograr el confort ambiental de los edificios. El acondicionamiento térmico pasivo procurará la no necesidad de este tipo de instalaciones.

g) Mecanismos de ahorro de agua: Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua en el ámbito de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm de presión.
- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
- En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 del CTE, sobre exigencias básicas de ahorro de la energía (DB-HE).

h) Acondicionamiento térmico pasivo: Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes excepto en los supuestos de pequeñas obras de adecuación del edificio como reparaciones, actuaciones de mantenimiento, pequeñas ampliaciones inferiores al diez por ciento de la superficie ya construida en edificios existentes y construcción de porches, y obras de rehabilitación o reforma del edificio que se realicen por ser necesarias desde el punto de vista estructural o para su adecuación a condiciones de utilización más acordes a nuevos requerimientos legales, o a condicionantes higiénico sanitarios que impliquen su reforma), contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- 1) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- 2) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada, persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1,00 m²).

3) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta. Cuando se trate de accesos de uso público o colectivo, cumplirán las dimensiones mínimas fijadas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

4) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas. A los efectos prevenidos en el presente artículo, la aplicación de la CTE regirá en el término municipal de Torremolinos con las particularidades de aplicación de las variables correspondientes a la zona climática A3, según el apéndice E del CTE.

- Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
- En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 del CTE, sobre exigencias básicas de ahorro de la energía (DB-HE).

El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

ARTÍCULO 118. EXIGENCIAS SOBRE EL USO DE MATERIALES.

- Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- Queda recomendado la no instalación de carpinterías, y paramentos de PVC en todo el término municipal.
- En la medida de lo posible, también será de preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
- Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.
- En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2 del CTE, sobre conformidad de los productos, equipos y materiales.

ARTÍCULO 119. OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

- Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución al estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
- Los responsables o titulares del uso extractivo (canteras) existente cumplirán con lo establecido en el artículo 93 de estas Disposiciones Urbanísticas, y están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 120. SOTERRAMIENTO Y CANALIZACIÓN DE REDES DE SERVICIOS.

La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en suelo urbano y urbanizable, se efectuará preferentemente mediante canalización subterránea.

En las actuaciones de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, donde se establece que los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de dichas redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente se establece que, salvo en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no se posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

ARTÍCULO 121. CATÁLOGO DE ÁRBOLES MONUMENTALES Y JARDINES PROTEGIDOS.

1. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno, se considera como Catálogo de árboles y jardines protegidos, los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.
2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes protegidos y la garantía de su continuidad.
3. Los elementos de interés a los que se asigna esta calificación, se representan en el Plano de calificación de este Plan General a 1/2.000 y se relacionan a continuación en el apartado 4 y 5. Esta relación tiene el carácter de catálogo de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Este catálogo podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento.
4. En los terrenos donde existan árboles, masas arbóreas o especies protegidas, podrá actuarse, conforme a la ordenación del Plan General, siempre que se garantice el respeto de los mismos, para lo cual habrá de acompañar a la licencia municipal de obra, estudio pormenorizado de las especies existentes y propuesta de sustitución y la reposición con las especies y portes adecuados.

Dicho estudio deberá obtener un informe técnico municipal específico, positivo, en la consecución de la licencia, ya sea de obra nueva, reforma, demolición o de tala de árboles.

RELACIÓN DE ESPECIES ARBÓREAS PROTEGIDAS		
	ESPECIE	SITUACIÓN
1	Ficus nítida	C/ Luna 18
2	Ficus nítida	Parque de Torremolinos
3	Ficus nítida	Parque la Batería
4	Ficus nítida	Parque la Batería
5	Ficus nítida	Parque la Batería
6	Ficus nítida	Parque la Batería
7	Ficus nítida	Parque la Batería
8	Ficus nítida	Parque la Batería
9	Ficus decora	Apartamentos Bajondillo
10	Ficus decora	Apartamentos Bajondillo
11	Ficus magnoloides	C/ Ramos Puentes
12	Ficus macrophilla	C/ Santos Arcángeles
13	Morus Alba	Los Manantiales-Molino del Inca
14	Dracaena drago	Jardín Botánico
15	Pandanus utilis	Los Manantiales-Molino de Inca
16	Washintonia Robusta	Pasaje Las Palmeras
17	Araucaria excelsa	Los Manantiales-Molino del Inca
18	Araucaria excelsa	Avda. Palma de Mallorca
19	Carya illinoensis	Molino del Inca
20	Phytolacca dioica	Carihuela, C/ Nerja
21	Eucaliptus rostrata	Molino del Inca
22	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
23	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
24	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
25	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
26	Ceratonia siliqua	Pasaje de Ramos Puente

5. Protección genérica de especies.

Serán objeto de Protección Arbórea aquellas especies que el Ayuntamiento considere que, por una primacía del interés general no pueden sufrir, no permitirá ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales, son las siguientes especies:

ESPECIE	
1	Araucaria.
2	Callitris.
3	Cedrus.
4	Cercis.
5	Chorisia.
6	Cycas.
7	Dracaena.
8	Erythrina.
9	Ficus.
10	Ginkgo.
11	Grevillea.
12	Jacaranda.
13	Koelreuteria.
14	Langerstroemia.
15	Magnolia.
16	Pandanus.
17	Plumeria.
18	Quercus.
19	Taxodium.
20	Taxus.
21	Tilia.
22	Todos los géneros familia de Palmáceas

6. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas, bien mediante su permanencia en el mismo solar, o bien, siempre que sea posible mediante implante o trasplante a otro lugar. Asimismo, será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.
7. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y privadas urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para preservar la belleza y salud del árbol.
8. Protección de la vegetación:
 - 1) Se considera masa arbórea o forestal sometida a las determinaciones de este Plan, a todas las localizadas en el término municipal de Torremolinos, con independencia del régimen de titularidad del suelo.
 - 2) La tala de árboles quedará sometida al requisito de licencia municipal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fuesen precisas.
 - 3) Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, sólo podrá autorizarse si se garantiza:
 - El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la original.
 - El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles de los eliminados, en especies y lugares adecuados.
9. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas recogidas en el cuadro del punto 4 de este mismo artículo, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el suelo clasificado como no urbanizable para la realización de actividades que afecten directamente a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.
10. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol protegido existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3,00 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.
11. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1,00 m. de altura, con mínimo absoluto de 50 cm.
12. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.
13. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Valoración de árboles:

1. A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la Normativa Granada de 1990, publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.
2. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión: Valor final = Valor básico x $(1 + \sum$ índices correctores).

Infracciones y sanciones:

Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

- a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de los árboles.
 - b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
 - c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques, o en la cercanía de éstos, que puedan producir alteraciones en el árbol.
 - d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc en los árboles.
3. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada Normativa Granada, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

Indemnizaciones:

Las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se calcularán conforme a lo establecido en la Normativa Granada en informe técnico municipal.

ARTÍCULO 122. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Todos los espacios sobrantes de las edificaciones adquieren el carácter de espacios libres privados, no pudiendo edificarse sin la previa justificación de que el volumen edificable no ha sido consumido.

ARTÍCULO 123. PROTECCIÓN EN CAUCES DE RÍOS Y ARROYOS.**MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO:**

Las condiciones de uso del dominio público hidráulico DPH y sus zonas de servidumbre se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero). El PGOU determina la delimitación técnica del dominio público hidráulico y se define una primera identificación tentativa en tramos del cauce público soterrado, todo ello identificado en el Plano de Información de las afecciones del DPH.

Se determina como zona de protección de carácter ambiental el suelo delimitado como dominio público hidráulico conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del POTAUM, y quedará definido tanto por lo dispuesto

en el artículo 46 de la LOUA, como en el artículo 69 de dicho documento de POTAUM como suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica.

De acuerdo con la vigente de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), se definen los objetivos y medidas de protección de las aguas y del dominio público hidráulico.

1. Objetivos de protección:

El dominio público hidráulico cumple funciones ambientales, de protección de los ecosistemas fluviales, de prevención de inundaciones y de prestación de otros servicios ambientales.

- a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.
- b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.
- c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.
- d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.
- e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.
- f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.
- g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.

2. Constituyen el dominio público hidráulico DPH:

- 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 subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

3. Cauce natural y zonas de protección:

A) Cauce natural.

- a) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones

hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

- b) Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente y que tengan en cuenta lo establecido en el apartado a).

B) Riberas y márgenes.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Dichos márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. Ordenación de la zona de servidumbre:

A) La zona de servidumbre para uso público tiene los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

B) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

C) Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

5. Ordenación de la zona de policía:

En la zona de policía de cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del DPH las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico. Los usos y actividades permitidos en la zona de policía, deberán, en todo caso, facilitar el acceso a la zona de servidumbre y cauce, mantener o mejorar la capacidad hidráulica de éste, facilitar el drenaje de las zonas inundables y, en general, reducir al máximo los daños provocados por las avenidas.

6. Condiciones para las actuaciones urbanísticas afectadas por cauces:

- a) Los sectores de planeamiento en el suelo urbanizable afectado por cauce fluvial público, deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo y ejecución un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre avenidas, que delimite con precisión el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, y zonas inundables. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del organismo de aguas competente relativo al dominio público hidráulico, afecciones, así como de la propuesta de actuaciones que se pretendan para la corrección del riesgo de inundación. En aquellos a sectores de planeamiento afectados por cauces en los que su tramitación administrativa no ha llegado a la aprobación del proyecto de reparcelación deberá ejecutarse deslinde del Dominio Público Hidráulico, según lo determinado en el artículo 241.1 del Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza y el mismo se podrá desarrollar a instancia de los interesados.
- b) Los suelos urbanos se formulará según la Disposición Adicional Tercera DA3, un Plan de actuaciones correctoras de riesgo por inundación en núcleo urbano de Torremolinos. La delimitación técnica del DPH en suelo urbano identificado en el Plano de información de este PGOU es una primera identificación tentativa, por lo que el Plan de actuaciones de corrección del riesgo de inundación definirá con mayor precisión esta delimitación del DPH, concretando los trazados embovedados soterrados.
- c) En las zonas de servidumbre y policía el uso del suelo y las actividades estarán condicionadas por las limitaciones establecidas en estas Disposiciones Urbanísticas de acuerdo con la legislación sectorial en la materia. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en la zona de servidumbre será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauce público precisará autorización administrativa del organismo de aguas competente, con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias, excepto en suelo urbano en zonas delimitadas como dominio público hidráulico embovedado o, en su caso, encauzado, cuando la propuesta de actuación urbanística no afecte directamente dicha obra hidráulica o el comportamiento hidráulico de dicho cauce.

7. Integración de los sistemas fluviales en el desarrollo urbanístico:

Las actuaciones urbanísticas afectadas por sistemas fluviales tendrán que integrar su desarrollo con la conservación de los arroyos y el dominio público hidráulico, y preservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes de sus ámbitos, tratando estos espacios como corredores verdes y restituyendo la vegetación típica de ribera. En las acciones de regeneración ambiental y reforestación primara la

aplicación de soluciones de bioingeniería sobre los encauzamientos y de tratamientos de regeneración ambiental serán a cargo de los promotores.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES:

1. Determinación:

Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de periodo de retorno de quinientos (500) años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos. La determinación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad que dichos terrenos tuviesen de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero). Del Estudio Hidráulico anexo a este PGOU, se determinan las zonas de inundación en suelo no urbanizable que quedarán clasificadas con la categoría de especial protección por legislación específica por zona de inundación (NURP-LZI). También según este Estudio Hidrológico, se determinan las zonas de inundación en suelo urbanizable que en dicha clasificación de suelo condicionarán el planeamiento de desarrollo y la ordenación pormenorizada de los sectores delimitados. Por otro lado, las zonas de inundación del suelo urbano se determinarán en el Plan de actuaciones correctoras de riesgo por inundación en núcleo urbano de Torremolinos. Asimismo, es de aplicación el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación (BOE 22 de enero de 2016) y la normativa del Plan Hidrológico Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2015-2021, en concreto lo referente a los artículos 22.1 y 22.2.

2. Criterios territoriales ante el riesgo de inundación:

De acuerdo con el artículo 105 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA, con el artículo 75 del POTAUM, con el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, con el documento de Evaluación Preliminar de Riesgos de Inundación y con la legislación sectorial, el órgano competente en materia de aguas podrá deslindar las zonas inundables de los cauces públicos de este municipio.

3. Ordenación de terrenos inundables:

Según lo dispuesto en el artículo 75 del POTAUM, a efectos de la ordenación de usos, la eliminación de zonas inundables que se efectúe por la administración competente deberá diferenciar:

- a) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de diez (10) años se corresponderá con la zona de dominio público hidráulico, entendiéndose que no puede incluirse en el reparto de aprovechamiento para el planeamiento urbanístico.
- b) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de cincuenta (50) años o calado de la lámina de agua superior a cincuenta (50) centímetros; donde quedará prohibida la edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones de interés público, podrán autorizarse edificaciones temporales.
- c) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años; donde se prohibirá la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

d) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años, quedando prohibida en ella la instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

ARTÍCULO 123. BIS. OTRAS DETERMINACIONES.

1. Por afectar a cauce, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la administración Hidráulica Andaluza. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que afecten al DPH y que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.

2. Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica Andaluza para que se analicen las posibles afecciones al DPH y a la zona inundable, quien otorgará o no la autorización correspondiente.

3. El plan o el proyecto de desarrollo del espacio, con su correspondiente estudio hidrológico hidráulico y su propuesta de medidas de prevención y defensa de inundaciones, o en su caso el PADAT, evaluará los riesgos de inundación, delimitará la posible zona inundable, y se someterá a informe previo de la Administración hidráulica, como administración competente en la delimitación oficial de las zonas inundables, con el fin de garantizar los usos compatibles.

4. Se procederá a solicitar el deslinde previo del dominio público hidráulico a la Administración Hidráulica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 241.1 del reglamento de Dominio Público Hidráulico, para su consideración en el desarrollo del sector.

5. En general, los sectores con riesgo real de inundación, deberán contemplar que el desarrollo de los sectores se supedita a un informe favorable de dicha Administración, sobre un estudio hidrológico – hidráulico a presentar por el promotor, y a la autorización de las obras de prevención y de defensa que en su caso se establezcan.

6. El PADAT analizará los riesgos de inundación y en su caso establecerá las medidas de prevención y defensa correspondientes, que deberán ser autorizadas por dicha Administración Hidráulica.

7. Los instrumentos de desarrollo de urbanístico, la ejecución del proyecto de urbanización estará condicionada a la previa finalización de los siguientes procedimientos, según lo indicado en cada una de las fichas urbanísticas:

- El deslinde de Dominio Público Hidráulico de los arroyos por parte de la administración Hidráulica, conforme al artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico, a instancias de la Junta de Compensación.

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación e incluirá las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos inundables resultantes. El PADAT de la cuenca correspondiente, una vez informado favorablemente y valoradas por la Administración Hidráulica las medidas propuestas, podrá suplir esta condición. En

todo caso, las obras de prevención y defensa del riesgo de inundación, si proceden, deberán ejecutarse con anterioridad a las de urbanización.

Como consecuencia del deslinde y la delimitación de los terrenos inundables, se tendrá que cumplir lo siguiente:

- Toda actuación que afecte al dominio Público Hidráulico y/o su zona de policía está sometida a autorización de la Administración hidráulica.
- En los terrenos inundables sólo se permiten los usos del suelo admitidos por el Plan Hidrológico de las Cuencas mediterráneas Andaluzas (jardines, parques y áreas de juego y recreo).
En caso necesario, la Junta de Compensación deberá adaptar el Planeamiento de desarrollo y de gestión a los resultados del deslinde y de la delimitación de las zonas inundables.

Los planos o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y la zona inundable.

ARTÍCULO 124. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la LOUA, a respetar lo siguiente:

- a) Las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.
- b) Zonas de entorno de monumentos, edificios y yacimientos arqueológicos protegidos por este Plan.
- c) Las construcciones en laderas evitarán la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos, ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyectos. Asimismo, con carácter general se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje.
- d) La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica y de telecomunicación en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea.
- e) Se prohíbe la instalación y la reposición de vallas o cierres de parcelas rurales que:
 - Tengan una altura total de más de ciento treinta (130) centímetros o posean cuadrículas metálicas de dimensiones inferiores a quince por treinta centímetros.
 - Cuenten en toda su longitud con dispositivos de anclaje, fijación o unión al suelo distintos de los postes.
 - Cuenten con dispositivos o trampas que permitan la entrada de piezas de caza y que impidan su salida.
 - Estén dotados de corriente eléctrica o dispositivos incorporados para conectar corriente de esa naturaleza, a excepción de los cercados de protección de cultivo de carácter temporal o manejo de ganado.
 - Incluyan alambre de espino.

El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un estudio de detalle o plan especial que ordene las posibles intervenciones.

El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

Con respecto a la integración de los edificios en el paisaje urbano, se recomienda que:

1. En el proyecto de edificación se diseñen necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

2. Se justifique gráficamente, en los casos que el Ayuntamiento lo considere, la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes que no estén fuera de ordenación, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria y según el caso.

4. Se contemplan y justifiquen los siguientes extremos, en los casos que el Ayuntamiento lo considere:

- Altura de las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.
- Remates y cubiertas.
- Tratamiento de los locales comerciales, en su caso: rótulos, marquesinas y toldos.

5. En las construcciones en ladera se evitará la aparición vista de la estructura del edificio, pilares y elementos de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.

6. Se respetarán las masas arbóreas que componen imágenes del paisaje urbano.

7. En los nuevos sectores de extensión, cualquiera que sea su uso, se prestará especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.

Se consideraran como áreas de cautela paisajística todas aquellas que por su destacada posición en la ciudad, requieran un estudio mas detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje urbano, pudiendo el Ayuntamiento solicitar al promotor que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones.

ARTÍCULO 125. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

En la regulación del suelo no urbanizable se determinan las zonas de protección de los recursos hídricos por existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas.

Se procurará la recuperación de los antiguos puntos de agua (fuentes, nacimientos..) a fin de ser utilizados por la fauna protegida.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la vigente de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), se definen los objetivos y medidas de protección de las aguas y del dominio público hidráulico y las disposiciones establecidas en la legislación aplicable al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Del mismo modo, se determina el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 76 del POTAMU referente a la protección frente a la contaminación de instalaciones que puedan producir filtraciones a acuíferos. Por todo ello, se establecen las siguientes medidas:

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento. Los requisitos de ejecución serán los establecidos por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.
4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido que deberá ser tramitada y aprobada por el órgano competente.
6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.
8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.
9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.
10. Respecto a la protección de aguas subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
11. En la zona de protección de acuíferos determinada en el Plano de Información correspondiente que abarca todos los terrenos situados en cotas superiores a a autovía A-7 del Mediterráneo, se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico.

CAPÍTULO 3º**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

Artículo 126. Protección de bienes culturales arqueológicos, arquitectónicos y etnográficos.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 127. Reglamento de actividades arqueológicas.

Artículo 128. Grados de protección del patrimonio arqueológico. Catálogo.

Artículo 129. Normas generales de protección arqueológica.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 130. Delimitación del área de aplicación.

Artículo 131. Niveles de protección.

Artículo 132. Normas generales de obras en edificios protegidos

Artículo 133. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 134. Revisión del listado de los edificios protegidos

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 135. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 136 Listado de edificios con protección integral.

Artículo 137. Condiciones de edificación.

Artículo 138. Condiciones de uso.

Artículo 139. Legitimación de expropiaciones.

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artículo 140. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 141. Listado de edificios con protección arquitectónica.

Artículo 142. Condiciones de edificación.

Artículo 143. Condiciones de uso.

Artículo 144. Tramitación.

CONJUNTOS SINGULARES.

Artículo 145 Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 146 Listado de conjuntos singulares.

Artículo 147 Recomendaciones de condiciones de edificación.

Artículo 148 Recomendaciones de condiciones de uso.

Artículo 149 Tramitación.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN VISUAL

Artículo 150. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 151. Listado de entornos con protección visual.

Artículo 152. Condiciones de edificación.

**CAPÍTULO 3º
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO Y
ETNOGRÁFICO.****ARTÍCULO 126. PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES ARQUEOLÓGICOS, ARQUITECTÓNICOS Y
ETNOLÓGICOS.**

El Plan General cuenta con el Catálogo Urbanístico de bienes protegidos en el término municipal de Torremolinos, cuyo objeto es el de complementar las determinaciones del mismo relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Todos los bienes protegidos por el Catálogo Urbanístico del PGOU, formarán parte del Inventario de bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, una vez que hayan sido incluidos en el registro administrativo previsto en la normativa urbanística. A tal fin la Consejería responsable del citado registro urbanístico comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico las inscripciones que en el mismo se produzcan. No formarán parte del Inventario de bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, los bienes que se inscriban en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Cuando se modifique el Catálogo urbanístico, se incluirá necesariamente en los mismos aquellos bienes inmuebles y espacios del Inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en su término municipal

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio, de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna la protección de "Vigilancia Arqueológica" se representan en el Plano de Clasificación de este Plan General a escala 1/5.000. En esta zona se han recogido datos, tanto en la prospección superficial del término municipal, como en los documentos analizados para la redacción de la Carta Arqueológica de Torremolinos (CAT), que indican que existen indicios de bienes patrimoniales históricos, y deberá tener informe arqueológico para cualquier desarrollo urbanístico en su zona.

Los suelos a los que se asigna la protección de "Vigilancia con sondeo" se representan en el Plano de Clasificación de este Plan General a escala 1/5.000. En esta zona se han recogido datos, tanto en la prospección superficial del término municipal, como en los documentos analizados para la redacción de la Carta Arqueológica de Torremolinos (CAT), que indican que existen indicios superficiales que permiten suponer la existencia de restos enterrados u ocultos y deberá tener informe arqueológico para cualquier desarrollo urbanístico en su zona.

En las zonas delimitadas con "Protección Arqueológica Integral" el plano de clasificación a escala 1/5.000 se corresponde con enclaves ubicados en el término municipal, donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación, declarados monumentos de carácter histórico-artístico o con expediente incoado a tal efecto. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Definición y tipos:

1. El Patrimonio Histórico se compone de todos los bienes de la cultura que se hallen dentro del término municipal y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico.

2. A estos efectos, se definen los siguientes bienes del patrimonio:

a) Se entiende por **patrimonio arqueológico** los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, así como los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

b) El **patrimonio arquitectónico** está formado por aquellos bienes inmuebles de relevante interés histórico, artístico, estético, social o técnico considerando aspectos de calidad de diseño y construcción.

3. El presente PGOU recoge y delimita todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y muestras del patrimonio etnográfico conocidos en el municipio, estableciéndose una zonificación y unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos.

4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:

ARTÍCULO 127. REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS.

Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra será de obligado cumplimiento:

1. Aspectos generales:

Los tipos de intervenciones arqueológicas posibles en el municipio de Torremolinos, tanto en terreno urbano como urbanizable o no urbanizable, deberán enmarcarse dentro de la normativa legal al respecto que se encuentre vigente en el momento de iniciar cualquier expediente sobre el particular.

La legislación de carácter general (Leyes de Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía LPHA) ha sido desarrollada en nuestra Comunidad Autónoma a través del Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA), en virtud del Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Según dicho Reglamento, las actividades podrán ser las siguientes, todas sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura, incluidos los municipios con planeamiento especial aprobado que contemple el patrimonio arqueológico:

- a) **Excavación arqueológica**, en las siguientes modalidades: Excavación arqueológica sistemática, Sondeo arqueológico, Control arqueológico de movimientos de tierras y Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Un punto a destacar se refiere a lo indicado en el caso de la Vigilancia arqueológicas para el cual el RAA indica en el artículo 3.c que *“el ritmo y los medios utilizados deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado”*.

- b) **Prospección arqueológica superficial**.
c) **Reproducción y estudio directo** del Arte Rupestre.
d) **Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas**.
e) **Actuaciones arqueológicas** de cerramiento, vallado y elementos que cubran.

La autorización del propietario de los terrenos, o inmuebles sobre los que vaya a desarrollarse la actividad deberá formalizarse por escrito, justificándose la titularidad por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Las actividades arqueológicas referidas podrán llevarlas a cabo aquellas personas que cumplan los requisitos explicitados en artículo 6 del RAA.

Las solicitudes deberán ser suscritas por las personas físicas solicitantes o por los representantes de las instituciones solicitantes, así como por la persona que vaya a encargarse de la dirección de los trabajos.

Podrán concederse autorizaciones para intervenir sobre el Patrimonio Arqueológico Andaluz en tres modalidades distintas (artículo 59.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía): proyectos generales de investigación arqueológica, actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación y actividades arqueológicas preventivas.

2. Reglamento:

En el ámbito del desarrollo de sus competencias urbanísticas el Ayuntamiento podrá exigir, además del cumplimiento de las leyes y reglamentos vigentes en cada momento sobre intervenciones sobre el patrimonio arqueológico e histórico existente en su término municipal el cumplimiento de una serie de procedimientos y normas plasmados en el PGOU.

Dicho reglamento, sin entrar en contradicción con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía LPHA, el RAA y otras normativas que regulan las distintas actividades sobre el mismo, tienen por objeto implementar esta gestión de un complemento efectivo mediante su integración en las tareas de gestión territorial.

Así pues, se estipulan las siguientes normas a seguir en todas aquellas actuaciones de índole arqueológica o que afecten a elementos del patrimonio histórico de Torremolinos:

- a) En áreas afectadas por algún grado de protección arqueológica, la concesión de la licencia de actividad se vinculará a los trabajos arqueológicos asignados en la CAT, que se llevarán a cabo con el consiguiente proyecto aprobado según el RAA de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
b) Comunicación de la actividad a desarrollar.

- c) Presentación del proyecto de actividad a desarrollar.
- d) Coordinación de los trabajos arqueológicos a desarrollar con las directrices marcadas por la CAT.
- e) Presentación de documentos referidos al inicio y cierre de la actividad.
- f) Presentación de original y dos copias de los informes preliminares y otros tantos de las memorias definitivas. Sólo tras la cumplimentación de este requisito y la evaluación positiva por parte de los técnicos del Ayuntamiento y el visto bueno de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, podrán iniciarse o proseguir los trabajos en el solar o zona afectado por la intervención arqueológica.
- g) Cumplimentación de las fichas correspondientes a las bases de datos creadas para la gestión de la CAT.
- h) Entrega de una copia de cada una de las publicaciones referidas a las intervenciones en el término municipal de Torremolinos.

3. Normas de procedimiento:

Cualquier actuación de índole arqueológica que se produzca como consecuencia de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones expresadas al apartado de zonificación arqueológica, queda sujeta a la perceptiva autorización previa de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del patrimonio arqueológico.

Así mismo, quedan afectadas por las condiciones particulares de protección y procedimiento definidas en el documento de la CAT correspondiente.

3.1. Procedimiento para la obtención de la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección de patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo:

- a) El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma, si no se hubiera realizado previamente dicha investigación. El PGOU determinará la necesidad de hacer una intervención arqueológica, salvo causa muy justificada de fuerza mayor como elevado riesgo para las personas o para las edificaciones colindantes, siempre con informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura.
- b) El Ayuntamiento decidirá sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras, y contará con informe técnico municipal favorable y de la Consejería de Cultura.
- c) En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.
- e) Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

- f) En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento establecerá al promotor un plazo de entre tres (3) y nueve (9) meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta, en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.
- g) En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.
- h) La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al RAA.
- i) En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.
- j) El Ayuntamiento en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

3.2. Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección de patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo:

- a) Se creará, cuando sea posible, un Servicio municipal de Arqueología del museo histórico municipal, al cual podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.
- b) Al objeto de proceder a la legalización y coordinación de los procedimientos de previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección de patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo por parte de la administración municipal competente, el Servicio municipal de Arqueología (cuando esté operativo) procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.
- c) En todo caso y en tanto en cuanto se ponga en marcha dicho servicio municipal de arqueología las actividades arqueológicas a desarrollar en el término municipal de Torremolinos se regirá por lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

3.3. Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras:

- a) En la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma, el Ayuntamiento hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del patrimonio arqueológico:
 - El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
 - La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
 - La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
 - En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

- b) El Ayuntamiento comunicará a los órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia que considere de interés de las obras objeto de las licencias para la mejor protección del patrimonio arqueológico.
- c) El Ayuntamiento velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas o ante cualquier circunstancia que considere afecte al patrimonio arqueológico y a la espera del informe o dictamen de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3.4. Resolución tras la intervención arqueológica preventiva:

a) Criterios de valoración.

En el caso de que haya sido necesaria la realización de una intervención arqueológica preventiva y una vez finalizada la misma e independientemente de lo anotado en el informe final por el director de la misma, el técnico municipal responsable informará con relación a las posibles propuestas de actuación sobre los restos arqueológicos exhumados, según los criterios de valoración que se desglosan en el apartado siguiente, y que se resolverán por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

b) Criterios de Valoración. Categorías.

- Protección Integral:

Supone la conservación absoluta del yacimiento o conjunto arqueológico dadas sus peculiaridades históricas, estado de conservación, etc. Para yacimientos en suelo no urbanizable, estará clasificado su suelo como suelo no urbanizable de especial protección NURP-Y.

No obstante, esta medida será adoptada de forma excepcional y atendiendo asimismo al dictamen de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, del mismo modo y aunque como norma general no se permitirá la edificación inicial sí podrá evaluarse propuestas de compatibilización de la misma con la preservación in situ del yacimiento.

- Integración de restos arqueológicos conservados:

Consiste en la integración de los elementos estructurales de interés arqueológico en la nueva edificación proyectada. El grado de integración puede ser total, si afecta a la totalidad de los restos considerados, o parcial, si contempla sólo la integración de los más singulares o mejor conservados.

En ambos casos, el proyecto de integración debe contar con el perceptivo permiso de actuación y respetar el dictamen que al efecto expida la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y, en su caso, el Ayuntamiento.

- Conservación bajo cimentación:

En este caso la edificabilidad se limitará a la cota arqueológica que se determine, de manera que los restos arqueológicos afectados se conservarán, aunque no dispondrán de accesibilidad, bajo la nueva edificación.

- Remoción de restos:

Los restos arqueológicos documentados podrán ser destruidos, dado su interés relativo o escasa entidad.

c) Parámetros de evaluación.

Al objeto de garantizar la objetividad del proceso de valoración del "interés relativo" y a la hora de adoptar una de las categorías expuestas (conservación, integración, soterramiento o remoción), se articulan los siguientes criterios de valoración de los posibles restos inmuebles exhumados durante una intervención arqueológica o de los restos muebles asociados a ellos.

- Parámetros de evaluación:

Al objeto de garantizar la objetividad del proceso de valoración del "interés relativo" y a la hora de adoptar una de las categorías expuestas (conservación, integración, soterramiento o remoción), se articulan los siguientes criterios de valoración de los posibles restos inmuebles exhumados durante una intervención arqueológica o de los restos muebles asociados a ellos.

Singularidad (valoración de 0 a 4):

0. Nula singularidad.
1. Baja singularidad.
2. Media singularidad.
3. Alta singularidad.
4. Excepcionalmente singular.

Estado de conservación (valoración de 0 a 4):

0. Muy mal conservado.
1. Regularmente conservado.
2. Buen estado de conservación.
3. Muy buen estado de conservación.
4. Excepcionalmente conservado.

Accesibilidad al público en general (valoración de 0 a 4). Se han de considerar la titularidad y los usos previstos:

0. Inaccesible.
1. Baja accesibilidad.
2. Media accesibilidad.
3. Alta accesibilidad.
4. Espacio público de recreo.

Inversiones necesarias para su puesta en valor (valoración de 0 a 4). Se considerarán la necesidad de indemnizaciones, compras y/o expropiaciones; trabajos de conservación y obras; y gastos previsibles de mantenimiento y gestión:

0. Inversión inviable.
1. Inversión alta (muy costosa).
2. Inversión media.
3. Inversión baja (poco costosa).
4. Ninguna inversión.

La suma total de las graduaciones dará lugar al siguiente baremo:

- A) Remoción de los restos: suma entre 0 y 6.
- B) Conservación de los restos: suma entre 7 y 9.
- C) Integración: suma entre 10 y 16.

La justificación de la clasificación y del baremo se hará de forma razonada en informe por parte del técnico arqueológico designado o consultoría contratada por el Ayuntamiento siempre con posterioridad a la intervención.

ARTÍCULO 128. GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. CATÁLOGO.

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.
2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del Organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.
3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un plan especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el Organismo competente de la Junta de Andalucía.
4. La tipología de los yacimientos arqueológicos será la siguiente:

GRADO 1: yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural por Decreto-Ley.

GRADO 2: yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

GRADO 3: yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

5. Los criterios de zonificación arqueológica, son los siguientes:
 - a) **ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A:** corresponde a los yacimientos catalogados con el Grado 1. En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.
 - b) **ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B, VIGILANCIA CON SONDEO:** pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Grado 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto. Estos sondeos tienen carácter de urgencia y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre Arqueología Preventiva. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el preceptivo proyecto.
 - c) **ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C, VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA:** zonas de "control de movimiento de tierras". Corresponde a los yacimientos del Grado 3. Se aplica exclusivamente

en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

6. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arqueológico:

		Grado 1. Integral	Grado 2. Vigilancia con Sonda	Grado 3. Vigilancia Arqueológica	Protección Visual	Protección Zona Verde									
TIPO BIEN	ZONA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento													
		Con edificación previa	PA	PV	ZV	Restricción previa	PA	PV	ZV	Localizaciones con yacimiento probable					
Bienes Inmuebles	1. Casco Urbano	2. Cuevas de los traperos de Torremolinos	3. C. Bajonillo							8. Cueva del Tesoro				15. Aljibes Av. de los Mercaderes	
			4. C. de los Tejales							9. Cueva del Escarabajo				16. Aljibes Paseo del Pan Triste	
			5. C. Esclavos							10. Cueva Sagrada				17. Aljibes La Espoladora	
			6. C. Tril bajo el Hotel La Roca							11. Cuevas Hornos cuadrilaje				18. Aljibes de Estorbación	
			7. C. La Roca Chica							12. El Cortijuelo					
										13. Cueva Lagartijo del Olmo					
										14. Cueva de los Tejales					
		19. Puerta de Torremolinos	20. Alfar Platero Huerta del Páncin												
	21. Necrópolis Castiello de San Luis														
	22. Castiello de Torremolinos														
	23. Esclavos Puerta de Torremolinos														
	24. Huerta de los Vigías														
	25. Cueva de la Puerta de Torremolinos														
	26. Torre de los Molinos														
	27. Molino de la Boveda														
		29. La Ozaña	30. Factoría de los Alamos												
	31. Terrazas de los Alamos														
	32. Hornos y edificio industrial de La Ozaña														
		34. Urbanización La Colina													
	37. Urbanización Playamar														
	39. Urbanización Los Escalpatos														
	40. Camino de Topostazo														
	41. Los Alamos														
	42. Tajo Colorado														
	43. Playa Foz del Tajo Colorado														
	46. Playa Foz del arroyo Páncin														
	47. Taller lico de la Carbata de los Cardos														
	48. Cueva del Toro														
	49. Cueva Murciélago 1														
	50. Cueva Murciélago 2														
	51. El Moro														
	52. Albercín del Rey														
	53. Las Cuevas														
	54. Cueva de la Loria de los Piccos														
	55. de Los Mandarinos														
	56. Pítono Colegio de Maza														
	57. Escuela de Artes del Castiello de Torremolinos 1														
	58. Escuela de Artes del Castiello de Torremolinos 2														

ARTÍCULO 129. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (GRADO 1) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.
2. En los suelos en los que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (GRADO 2), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (informe arqueológico negativo).

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (GRADO 3), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte del promotor. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que emitirse informe arqueológico negativo.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo al Ayuntamiento o a la Delegación Territorial de Cultura en el plazo máximo de 24 horas, pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un (1) mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 130. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de la normativa de protección del patrimonio arquitectónico de este Plan General se extiende a las zonas, parcelas y edificaciones del Término Municipal que se representa en el plano del Plan General a escala 1/2.000 titulado, Plano de Calificación.

ARTÍCULO 131. NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establecen dos niveles de protección y dos de singularización:

- 1. Nivel de Protección Integral:** comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
- 2. Nivel de Protección Arquitectónica:** comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.
- 3. Nivel de Conjunto Singular.** Este nivel de protección afecta al conjunto de edificios que no teniendo el carácter histórico de los anteriores niveles, son singulares porque se insertan en unos tipos que definen la construcción contemporánea, presentando formas de ocupación del espacio distintas de las actuales y que les singularizan, es decir, presentan cualidades arquitectónicas suficientes para aconsejar su conservación y evitar su sustitución indiscriminada. Con este nivel de singularización se trata de mantener la envolvente del edificio, conservando los elementos básicos que definen la articulación interna, el uso y el modo especial de ocupación del espacio.
- 4. Nivel de Protección Visual:** incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia en su conjunto, tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad en entornos que incluyen aquellos edificios adyacentes de catalogación Integral, Arquitectónica y de Conjunto Singular, y aquéllos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas

tradicionales. En principio no se incluyen en el catálogo, si bien, esta valoración servirá para la elaboración de informes técnicos municipales sobre nuevas edificaciones o actuaciones de urbanización que pudieran afectar a entornos de las construcciones consideradas en algunos de los apartados anteriores.

El objeto de las presentes normas es el sometimiento de la propiedad a un régimen especial de tutela en el que el ejercicio de la propiedad queda subordinado a superiores intereses de la comunidad, encaminados a la protección y conservación del patrimonio edificado.

ARTÍCULO 132. NORMAS GENERALES DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se establecen en el Título VI de las presentes normas urbanísticas en el precepto referido a "Tipos de Obras de Edificación" y se harán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, justificando su cumplimiento en los estudios previos de cada edificio en concreto para la concesión de licencia y el informe técnico municipal previo.
2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.
3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.
4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.
5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la zona y adecuarse al entorno. Cuando supongan una sustitución total o de nueva planta, se conservará la parcelación y la tipología de la edificación además de lo anteriormente expresado.
6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.
7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.
8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

ARTÍCULO 133. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

La normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario serán de aplicación las prescripciones contenidas en el Capítulo 2º del Título V: Definiciones de Carácter General.

ARTÍCULO 134. REVISIÓN DEL LISTADO DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Los edificios protegidos tanto en todos sus niveles, podrán ser revisados anualmente por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas, así como las fichas del Catálogo.

Cuando se modifique el Catálogo, se seguirán incluyendo, aquellos bienes inmuebles y espacios del inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en el término municipal de Torremolinos. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de la LPHA.

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL:**ARTÍCULO 135. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico - artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de Calificación a escala 1/2.000 del Plan General y en su ficha de Catálogo correspondiente.

ARTÍCULO 136. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Protección arquitectónica-Integral	
59	C.C. Pablo Ruiz Picasso (Colegio de Huérfanos Ferroviarios) BIC
60	Los Manantiales-Molino de Inca
61	Molino Batán
62	Casa de los Navajas
63	Edificio Bazar Aladino
64	La Batería
65	Sanatorio Marítimo
78	Torre de los Molinos BIC
79	Molino de la Bóveda
80	Albercón del Rey

ARTÍCULO 137. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. En edificios de Protección Integral se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable, así como lo indicado en informe técnico municipal.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos
3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.
4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
5. Los proyectos de renovación de plantas bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnicos competentes y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las plantas altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.
6. Será necesario obtener autorización de la Consejería de Cultura con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz como BIC y sus entornos. En el caso de Bienes de Catalogación General será necesario comunicar la realización de cualquier obra o intervención sobre ellos, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia (artículo 33.5 de la LPHA)

ARTÍCULO 138. CONDICIONES DE USO.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos en que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Disposiciones, se entienden por usos preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando sea ello preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el Impuesto.

Los edificios de Protección Integral, podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por la Comisión de Protección del Patrimonio en caso de estar inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz como BIC o bien de catalogación genérica y sus entornos. En el caso de no ser así, podrán ser autorizados por el Ayuntamiento en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

ARTÍCULO 139. LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este nivel de protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por el TRLSRU.

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA:**ARTÍCULO 140. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de Calificación a escala 1/2.000 del Plan General y en su ficha de Catálogo correspondiente.

ARTÍCULO 141. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

	Protección arquitectónica
66	Hotel Pez Espada (CGPHA. BCG)
67	Casa de María Barrabino
68	Casa de la Huerta del Rincón
69	Fuente 1873
70	Fuente
71	Acueducto
72	Casa de la Cizaña

ARTÍCULO 142. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.
4. Se permiten obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la ordenanza específica de la zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de la Comisión de Protección del Patrimonio (en caso de estar inscritos en el Catálogo General de Patrimonio

Andaluz como BIC o bien de catalogación genérica y sus entornos) o de los propios Servicios Técnicos Municipales, que así lo autorizase para cada caso en concreto.

5. Los proyectos de renovación de plantas bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnicos competentes, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las plantas altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.
6. Los rótulos o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de 20 cm de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio. Excepto en las plantas bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios. Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.
7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un proyecto de iniciativa municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad.
8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

ARTÍCULO 143. CONDICIONES DE USO.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto el caso que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Disposiciones, se entiende por usos preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo cuando sea ello preceptivo, posean licencia de apertura y alta en el impuesto.

2. Los edificios de Protección Arquitectónica, podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por el Ayuntamiento, en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

ARTÍCULO 144. TRAMITACIÓN.

- a) Además de los documentos exigidos en las Disposiciones Generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación que deberá ser presentada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

- b) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitida para el edificio.
- c) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- e) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- f) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- g) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- h) Descripción fotográfica del edificio preexistente, cuanto menos en formato 10 x 24 cm.
- i) Detalle pormenorizado de usos actuales.
- j) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

CONJUNTOS SINGULARES.

ARTÍCULO 145. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de Calificación a escala 1/2.000 del Plan General y en su ficha de Catálogo correspondiente.

ARTÍCULO 146. LISTADO DE CONJUNTOS SINGULARES.

	Conjunto Singular
73	Urbanización Playamar
74	La Nogalera
75	Conjunto Eurosol
76	Torres de los Manantiales
77	Palacio de Congresos

ARTÍCULO 147. RECOMENDACIONES DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, así como mejora de sus instalaciones.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.

ARTÍCULO 148. RECOMENDACIONES DE CONDICIONES DE USO.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este nivel de Protección Arquitectónica se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, salvo en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
2. Los Conjuntos Singulares podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por el Ayuntamiento, en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

ARTÍCULO 149. TRAMITACIÓN.

Además de los documentos exigidos en las Disposiciones Generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación que deberá ser presentada antes de iniciar la actuación propuesta con carácter de obra mayor sobre los edificios en cuestión:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- d) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- f) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- g) Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 10 x 24 cm.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

NIVEL DE PROTECCIÓN VISUAL.

ARTÍCULO 150. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Nivel de Protección Visual: Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad en entornos que incluyen aquellos edificios adyacentes de catalogación Integral, Arquitectónica y de Conjunto Singular, y aquellos que pudieran alterar las relaciones

de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales. En principio no se incluyen en el catálogo, si bien, esta valoración servirá para la elaboración de informes técnicos municipales sobre nuevas edificaciones o actuaciones de urbanización que pudieran afectar a entornos de las construcciones consideradas en algunos de los apartados anteriores.

ARTÍCULO 151. LISTADO DE ENTORNOS CON PROTECCIÓN VISUAL.

- PV.1. Entorno Torre de los Molinos (Entorno protección BIC).
- PV.2. Entorno Molino de la Bóveda.
- PV.3. Entorno de la Cueva Bajondillo.
- PV.4. Entorno del Sanatorio Marítimo.
- PV.5. Entorno Colegio Huérfanos Ferroviarios (Entorno protección BIC).
- PV.6. Entorno Castillo punta de torremolinos (Entorno protección BIC).

ARTÍCULO 152. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Los edificios comprendidos en los entornos protegidos visualmente podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma en cualquiera de sus categorías, las de demolición parcial y nueva edificación, así como excepcionalmente las de demolición total y nueva planta.
2. El Ayuntamiento podrá imponer la conservación de la fachada existente si considera que la propuesta de sustitución no garantiza adecuadamente la conservación de los valores ambientales que se protegen.

TÍTULO IV SISTEMAS

CAPÍTULO 1º
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 153. Definición y tipos. Clasificación de los sistemas.

Artículo 154. Clases.

Artículo 155. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

Artículo 156. Destino de los suelos de sistemas.

Artículo 157. Obtención de suelo para dotaciones: sistemas generales y sistemas locales.

Artículo 158. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.

Artículo 159. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales locales.

Artículo 160. Licencia municipal.

CAPÍTULO 1º

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 153. DEFINICIÓN Y TIPOS. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.

1. Los sistemas integrantes de la estructura urbanística (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento. Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos. Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.
2. Se distinguen dos tipos de sistemas:
 - a) **Sistemas generales:** constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.
 - b) **Sistemas locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado equipo público constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las normas reguladoras de los usos del presente PGOU.
3. Se podrán dividir los sistemas en:
 - a) Sistema de Comunicaciones:
 - Sistema Viario:
 - Sistema General Viario.
 - Sistema Local Viario.
 - Sistema Ferroviario:
 - Sistema General Ferroviario.
 - b) Sistema de Equipamiento comunitario:
 - Sistema General de Equipamiento.
 - Sistema Local de Equipamiento.
 - c) Sistema de Áreas Libres:
 - Sistema General de Áreas Libres.
 - Sistema Local de Áreas Libres.
 - c) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas:
 - Sistema General de Infraestructuras.
 - Sistema Local de Infraestructuras.

ARTÍCULO 154. CLASES.

1. Según el ámbito de su servicio, el Plan General clasifica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes:
 - Sistema General de Comunicaciones (SG-C)
 - Sistema General de Áreas Libres (SG-AL).
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario (SG-E).
 - Sistema General Infraestructuras (SG-I).
2. La estructura general se completa a nivel local por los sistemas locales que en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado lo constituyen: a) los viales y aparcamientos, b) el suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas, c) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos o servicios.
3. Los planes parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la LOUA, en el TRLS, en los Reglamentos de Planeamiento y en estas Disposiciones.
4. Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales (en distintas clasificaciones del suelo según su naturaleza o por determinación de la legislación sectorial) y los sistemas locales básicos en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado. Asimismo para el suelo urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización obligatoria de ciertos equipamientos.

ARTÍCULO 155. SISTEMAS Y TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO

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

Se admitirán equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan su naturaleza de uso de equipamiento. La modificación de dicho destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

2. Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. Esta cesión será siempre justificada, y se efectuará únicamente en el caso que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir; cierre al público las instalaciones.
3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU.

ARTÍCULO 156. DESTINO DE LOS SUELOS DE SISTEMAS.

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

ARTÍCULO 157. OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

Los suelos calificados por del presente PGOU como sistemas generales o locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

- a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.
- b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

ARTÍCULO 158. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación de los planes especiales.
2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal.
3. El sometimiento de determinados sistemas generales a plan especial previo a su ejecución, no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el proyecto de urbanización y de obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.
4. En el desarrollo del presente Plan General podrán incorporarse nuevos planes especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales así lo requiera, a juicio de los órganos de gestión municipales.
5. Los planes especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideran afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

ARTÍCULO 159. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES

1. En general, podrán ejecutarse una vez obtenida la titularidad de los terrenos directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes normas del PGOU o en los planes parciales de ordenación de los que provengan.
2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las unidades de ejecución.
3. La ejecución se realizará a través de la redacción de proyectos de urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de licencia municipal.

ARTÍCULO 160. LICENCIA MUNICIPAL.

De conformidad con lo establecido en las presentes Disposiciones, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo realizados en terrenos de sistemas generales, estará sujeto a la preceptiva licencia municipal. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras de reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal o a la conservación, elementos funcionales de las mismas, etc. de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

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

CAPÍTULO 2º**SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIO.**

Artículo 161. Sistema general de comunicaciones viario. Definición y tipos.

Artículo 162. Desarrollo y programación del SGV.

Artículo 163. Ejecución y planeamiento especial.

Artículo 164. Condiciones de uso del SGV.

Artículo 165. Urbanización del SGV.

Artículo 166. Condiciones de edificación ligadas al SGV.

Artículo 167. Zonas de protección del SGV .

Artículo 168. Sistema local viario SLV. Definición.

Artículo 169. Titularidad y dominio del SLV.

Artículo 170. Desarrollo y programación del SLV.

Artículo 171. Condiciones de uso del SLV.

Artículo 172. Urbanización del SLV.

Artículo 173. Condiciones de edificación del SLV.

Artículo 173 bis. Condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torremolinos.

**CAPÍTULO 2º
SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIO.****ARTÍCULO 161. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIO. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio.
2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:**a.1) Red de carreteras del Estado:**

- Autopistas, autovías y vías rápidas: aquéllas que estructuran el sistema viario a nivel regional.
- Carreteras convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:**a.2.1) Categorías:**

- Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.
- Red secundaria: compuesta por la red comarcal y la red local.
- Red metropolitana: definidas por los correspondientes planes de transporte metropolitano.

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

- Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional.
- Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

b) Caminos:

- Caminos principales: son las que posibilitan las actividades productivas del término municipal.
- Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafados en los planos por su escasa significación.

c) Vías pecuarias: son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

ARTÍCULO 162. DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SGV.

Se redactarán planes especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho sistema, sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

1. En suelo urbano, los Planos de Calificación determinan la amplitud y disposición de las vías. Los planes especiales y los estudios de detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.

2. En suelo urbanizable, los planes parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General.
3. En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias.

ARTÍCULO 163. EJECUCIÓN Y PLANEAMIENTO ESPECIAL.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular planes especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificaciones de elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU se harán por el plan parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante proyecto público de urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin. En caso de que las obras no revistan la importancia y trascendencia suficientes podrán desarrollarse por un proyecto simple de obras o construcción.
3. El Plan General, en los artículos que siguen, establece las directrices, objetivos y criterios que deben presidir la formulación de los posibles planes especiales.
4. En todo caso las autorizaciones en los tramos urbanos de carreteras, se ajustarán a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
5. Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico. Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.
6. Cualquier actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento, debiendo el promotor del instrumento de planeamiento incluir en el mismo, antes de su aprobación, las determinaciones necesarias para la plena eficacia de dicho estudio de carreteras (artículo 16.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras). No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. El incumplimiento de la anterior prohibición comportará la nulidad de pleno derecho del instrumento de ordenación (artículo 16.3 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras).
7. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la Ley 37/2015, de 19 de septiembre, de carreteras. Serán nulas de

pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley (artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras).

ARTÍCULO 164. CONDICIONES DE USO DEL SGV VIARIO.

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.
2. Las condiciones de uso del sistema general de comunicaciones viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento que la desarrolla, en caso de carreteras de titularidad estatal, y de acuerdo con las prescripciones de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, para carreteras de titularidad autonómica y provincial. A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.
3. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales, estando sujetos a licencia.
4. Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc, o el gálibo de vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.
5. Queda prohibido expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

ARTÍCULO 165. URBANIZACIÓN DEL SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se realicen con arreglo al planeamiento que los desarrolla.
2. Los organismos actuantes cumplimentarán las normas técnicas de urbanización de esta normativa urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
3. Los elementos del sistema general de comunicaciones viario ya existentes también deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio.

ARTÍCULO 166. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN LIGADAS AL SGV.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio. En el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la oficina técnica municipal. En todo caso, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
2. Las instalaciones que se permiten, se ajustarán con carácter general, a los siguientes parámetros:
 - a) Estación de servicio (en viario estructural):
 - Tipo de edificación: exenta.
 - Ocupación máxima: 20%.
 - Altura máxima: 1 planta (B).
 - Separación a linderos: 5,00 metros.
 - b) Estación de autobuses:
 - Tipo de edificación: alineada a vial en parcela exenta.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1).
 - c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:
 - Tipo de edificación: alineada a vial.
 - Ocupación máxima: 80%.
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1).
3. En todo caso, para cualquier instalación se requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras, la obtención de las concesiones o autorizaciones previstas en la legislación de carreteras. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras de reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal o a la conservación, elementos funcionales de las mismas, etc. de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

ARTÍCULO 167. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGV.

Se regulará según lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, así como por sus reglamentos.

En los tramos de suelo urbano, las alineaciones fijadas por el PGOU determinan la extensión de la zona de no edificación.

En suelo urbanizable sectorizado las zonas de protección serán fijadas por los respectivos planes parciales de ordenación.

A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse obras de urbanización, construcción o edificación u ocupación alguna sin autorización del Organismo titular o administrador de la vía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en dicha ley.

La iluminación a instalar en los desarrollos urbanísticos previstos colindantes no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circunda por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores colindantes, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Los medios de protección acústica resultantes de los estudios acústicos que constaten la no afección sonora conforme a la normativa acústica vigente de los sectores de planeamiento, serán ejecutados a cargo de los promotores de los mismos, previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

En todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y a los reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

ARTÍCULO 168. SISTEMA LOCAL VIARIO SLV. DEFINICIÓN.

1. Constituido por los restantes elementos del sistema viario no incluidos como parte del sistema general, comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.
2. En los Planos de Ordenación: red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación (viario rodado, viario rodado restringido y viario peatonal), tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte orientativo de la ordenación que podrá ser completada por los planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 169. TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLV.

1. Todos los elementos de este sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.
2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

ARTÍCULO 170. DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SLV.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los planes especiales y estudios de detalle completarán la ordenación del PGOU. En suelo urbanizable sectorizado, serán los planes parciales de ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector.
2. Su programación, ligada a la ejecución de unidades de ejecución o actuaciones aisladas en el suelo urbano y urbanizable ordenado, y a la redacción de planes parciales de ordenación y ejecución en suelo urbanizable sectorizado, se determina en los apartados correspondientes de esta normativa urbanística.

ARTÍCULO 171. CONDICIONES DE USO DEL SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc, o el gálibo de vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

ARTÍCULO 172. URBANIZACIÓN DEL SLV.

La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los proyectos de urbanización que se redacten.

En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las normas técnicas de urbanización de este PGOU y a las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 173. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLV.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales y se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento. Requerirán, en todo caso, la obtención de licencia municipal.

ARTÍCULO 173 bis. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ENLACE DE ACCESO A TORREMOLINOS.

El Estudio de Trazado del enlace de acceso a Torremolinos en el p.k. 226 de la Autopista AP-7, formulado a instancias del Ministerio de Fomento para la viabilidad del desarrollo de los sectores URO-08, URO-09 y URS-02 se programará y ejecutará teniendo en cuenta las siguientes obligaciones:

1. La ejecución de las actuaciones previas y las previstas en dicho proyecto será con cargo a los promotores de los suelos dependientes de su implantación, siendo en todo caso neutra económicamente para el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Torremolinos.
2. La conservación y mantenimiento de las actuaciones será también con cargo a los promotores de estos suelos dependientes de su implantación, siendo en todo caso neutra económicamente para el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Torremolinos.
3. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del plan general, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras a los accesos incluidos en el mismo, siendo la ejecución de dichos accesos en caso de informe favorable con cargo a los promotores de estos suelos afectados por su implantación, una vez sean autorizados.
4. El proyecto definitivo de trazado del enlace de acceso a Torremolinos en el p.k. 226, definirá los terrenos de titularidad estatal así como las líneas que delimitan las zonas de protección de la Autopista AP-7 y Autovía A-7, que deberán ajustarse, a lo establecido en la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Dichas afecciones deberán ser contempladas en el desarrollo del los sectores colindantes con el citado enlace, reajustando las determinaciones previstas por el PGOU para los mismos mediante el instrumento de planeamiento que se formule para su desarrollo.

CAPÍTULO 3º
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIO.

Artículo 174. Definición y afecciones SG-C-F.

Artículo 175. Licencia.

Artículo 176. Limitaciones urbanísticas en suelo urbano.

Artículo 177. Planes parciales.

**CAPÍTULO 3º
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIO.****ARTÍCULO 174. DEFINICIÓN Y AFECCIONES SG-C-F.**

El sistema general de comunicaciones ferroviario SG-C-F comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, es decir, la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen.

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro del sistema general de comunicaciones e impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera del sistema pero en colindancia con el mismo.

En el Plano de Clasificación del suelo se determina el ámbito que ocupa el sistema general de comunicaciones ferroviario, atravesando diferentes clasificaciones de suelo y adscribiéndose a la clasificación colindante. Así como, en el Plano de Estructuración Territorial se traza paralela a la Autovía de Mediterráneo A-7, en su espacio de afección de 50 m, la propuesta para el futuro corredor ferroviario de altas prestaciones de la Costa del Sol.

La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, se establece como la normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario .

ARTÍCULO 175. LICENCIA.**Parámetros urbanísticos para edificaciones del Sistema General Ferroviario:**

Los parámetros de ocupación, edificabilidad y número máximo de plantas y altura de las edificaciones en el sistema general ferroviario deberán ser las siguientes:

- Parcela mínima edificable: la calificadas como SG-C-F anexas al trazado del ferrocarril.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1 m²/t/ m²s.
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 10 m (B+1).
- Separación mínima a linderos públicos y privados: la de edificaciones existentes, y 5 m en las edificaciones de nueva planta.
- Uso pormenorizado: sistema de comunicaciones ferroviario.

- Usos compatibles: comercial y terciario hasta un 50% de la superficie total edificable, equipamiento comunitario (excepto funerario), áreas libres y medioambiental.

Incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico y el control municipal:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en su artículo 7 respecto a la incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico y el control municipal.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril:

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo. En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. 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 condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

3. Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el SG-C-F en los que alguna parte de las mismas esté a menos de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, o en las zonas cubiertas desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para niveles de ruido y vibraciones que 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 de edificación.

Calificación de SG-C-F en subsuelo:

En los trazados soterrados o cubiertos del ferrocarril el suelo en la cota de la plataforma tendrá calificación de SG-C-F, siendo compatible con la calificación en superficie o sobre dicho suelo. El uso de los sistemas de comunicaciones o sistemas de áreas libres será el determinado en las determinaciones urbanísticas de esta normativa que los definan, de manera que esté asegurando la compatibilidad del uso público en superficie con la seguridad del tráfico ferroviario.

La conservación y gestión de los sistemas de comunicaciones y sistemas de áreas libres sobre la línea de ferrocarril corresponderá al Ayuntamiento, según las siguientes condiciones:

- Los elementos situados sobre la losa de cubrimiento del SG-C-F, tales como rejillas y pozos de ventilación y elementos de canalizaciones de servicios serán mantenidos y conservados en perfecto uso por el Ayuntamiento.
- Los accesos e instalaciones de seguridad y de emergencia del túnel que se encuentren situados sobre la rasante, tales como arquetas, casetas o trampillas, serán objeto de señalización permanente por el Ayuntamiento con el fin de asegurar su perfecta utilización en casos de emergencia.
- Las actuaciones municipales que se desarrollen sobre la rasante que pudieran afectar al SG-C-F, deberán ser comunicadas y, en su caso, autorizadas por ADIF.

ARTÍCULO 176. LIMITACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

A ambos lados del sistema general de comunicaciones ferroviario, en la parte de éste que atraviesa suelo clasificado como urbano, el Plan General establece una zona de afección del sistema general constituida por una franja definida en el Plano de Calificación que representa las zonas y límites definidos en el artículo 174.

La delimitación oficial de las zonas de protección del ferrocarril será la que, en cada caso y para cada actuación urbanística correspondiente, se fije por ADIF en el seno del expediente urbanístico correspondiente así como en los de autorización preceptiva previa a la ejecución urbanística, que se tramitará ante ADIF. Esta zona de afección no puede ser edificada ni ocupada sin perjuicio del derecho de los propietarios distintos de ADIF a la edificabilidad correspondiente.

Esta norma no es de aplicación para los edificios residenciales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, cuyo zonificación es respetada por este.

Para garantizar la seguridad de las personas o cosas el Plan General exige el establecimiento de los adecuados elementos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes.

Cualquier instrumento de ordenación y/o ejecución en suelo urbano consolidado o no consolidado, deberá contar con el informe sectorial de ADIF.

ARTÍCULO 177. PLANES PARCIALES.

Los planes parciales que se formulen en sectores de suelo urbanizable sectorizado atravesados o en colindancia a una vía férrea, deberán prever entre sus determinaciones las reglas impuestas por la vigente legislación sectorial de ferrocarriles definidas en el artículo 174, incluida la posibilidad de edificación en una zona de 70 m a ambos lados de la vía férrea, contados a partir del borde exterior de la plataforma, siempre y cuando se disponga de la correspondiente autorización de obra emitida por ADIF y no se invade la línea límite de edificación.

Estas mismas actuaciones urbanísticas están obligadas, de otro lado, a vallar las líneas de ferrocarril o establecer otras medidas de protección que garanticen la seguridad de las personas o cosas. En dicha zona de protección pueden realizarse obras y actividades, siempre que las mismas sean autorizadas por ADIF.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la urbanización de un sector inmediato a la vía férrea, se reputará como coste de la urbanización y será exigible a los promotores de dicha actuación.

CAPÍTULO 4º**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Artículo 178. Definición y tipos.

Artículo 179. Sistemas de equipamiento comunitario. Usos.

Artículo 180. Sistemas de equipamiento comunitario. Condiciones de edificación.

Artículo 181. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

Artículo 182. Planeamiento y programación del SGE.

Artículo 183. Urbanización del SGE.

Artículo 184. Zonas de protección del SGE. Cementerio.

Artículo 185. Sistema local de equipamiento comunitario SLE. Definición.

Artículo 186. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

Artículo 187. Planeamiento y programación del SLE.

Artículo 188. Condiciones de uso del SLE.

Artículo 189. Urbanización del SLE.

Artículo 190. Condiciones de desarrollo y ordenación del sistema de equipamiento comunitario "Zona Norte Palacio de Congresos".

**CAPÍTULO 4º
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.****ARTÍCULO 178. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, lúdicas, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano.

Está integrado por el sistema general de equipamiento comunitario que se complementa, a su vez, por el sistema local correspondiente.

Comprenden el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo siguiente de estas Disposiciones Urbanísticas. Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El sistema general y local de equipamiento comunitario aparece definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan General.

ARTÍCULO 179. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO. USOS.

El sistema general de equipamiento comunitario se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística sean de cesión obligatoria y gratuita por los planes parciales que desarrollen los sectores del suelo urbanizable.

Las modificaciones de uso, ya sean de carácter estructural o no estructural, estarán supeditadas a la decisión y conveniencia del Ayuntamiento, tanto las que se enmarquen dentro de sus competencias, como las que requieran la posterior aprobación por parte del órgano autonómico competente.

El presente Plan General determina en suelo urbanizable sectorizado la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el Plano de Calificación, a escala 1/2.000. En las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado se recogen los nuevos equipamientos locales que asimismo vienen incluidos en el Plano de Calificación a escala 1/2.000.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, sean generales o locales, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos, según el uso:

1. Socio-cultural: bibliotecas, museo, teatro, centro cívico, centro cultural.
2. Educativo-docente: comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: infantil, primaria o secundaria, formación profesional, universidad, centros de educación especial, y escuela oficial de idiomas.
3. Social-asistencial.
4. Administrativo, institucional, y mercado-comercial.
5. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

6. Seguridad: policía, Guardia Civil, bomberos.
7. Sanitario.
8. Religioso.
9. Funerario-cementerio.
10. Ocio-lúdico-turístico
11. Transportes.
12. Alojamiento comunitario.

Los suelos destinados a equipamiento comunitario no podrán destinarse a finalidad distinta que a la de equipamiento. Provisionalmente, los suelos calificados como sistema de equipamiento comunitario público podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

Cuando los órganos de gestión del Plan así lo estimen, se permitirá el cambio de ubicación y/o de uso del equipamiento comunitario, siempre que se prevea la disposición de otro suelo próximo, de igual superficie y de características similares. En cualquier caso será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras en el barrio en cuestión, si se trata de un equipamiento de servicio local, o de la ciudad si se trata de un equipamiento general.

Los suelos de dominio público calificados como equipamiento educativo o social podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se ejecute la construcción del equipamiento.

ARTÍCULO 180. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Para los elementos del sistema de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación, si estuvieran vacantes aplicarán los criterios para los de nueva ordenación. En todo caso, se adaptarán en su ejecución a la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.
2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma y se adaptarán de forma general a las siguientes condiciones de edificación:

- Educativo y deportivo..... 0,50 m²/m²s.
- Social-asistencial..... 1,50 m²/m²s.
- Ocio-lúdico..... 1,50 m²/m²s.

Dichas las condiciones de ordenación y edificabilidad de la zona también podrán sobrepasarse siempre que se justifique en base a las necesidades funcionales del equipamiento del que se trate y se justifique su adecuación e integración con el entorno. En caso de desarrollo de equipamientos en parcelas cuyo uso dominante sea compatible con estos, las condiciones de edificabilidad aplicables también se podrán sobrepasar siempre que se justifique en base a las necesidades funcionales del equipamiento del que se trate y se justifique su adecuación e integración con el entorno.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación serán las reguladas en la normativa correspondiente.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**ARTÍCULO 181. TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE DEL SGE.**

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

ARTÍCULO 182. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGE.

Para la sustitución antes de su ejecución material de los elementos de nueva ordenación o la modificación, en su caso, de los ya existentes será necesaria la redacción de una modificación de elementos por el organismo que ostente la titularidad.

ARTÍCULO 183. URBANIZACIÓN DEL SGE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las normas técnicas de obras de urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
2. Los elementos del sistema general de equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros del Decreto 293/2009 y demás normativa que resulte de aplicación.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 184. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGE. CEMENTERIO.

Para cualquier cementerio de nueva creación, las zonas de protección serán las establecidas en la legislación sectorial vigente.

SISTEMAS LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**ARTÍCULO 185. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SLE). DEFINICIÓN.**

1. Constituido por los restantes elementos del sistema que no han sido incluidos como parte del general y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafía, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente PGOU, que se completarán con los de los planes parciales de ordenación que las desarrollen.
3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución o actuaciones aisladas que posibiliten su obtención. También se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

ARTÍCULO 186. TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE DEL SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere por necesidad pública y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto, es posible la compatibilización entre la condición de sistema de equipamiento comunitario local y la titularidad privada de los mismos.
3. En todos los elementos de nueva ordenación por desarrollo de planeamiento en que no se señale lo contrario, ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

ARTÍCULO 187. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLE.

1. Los sistemas locales que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por unidades de ejecución o actuaciones aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 188. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SLE.

1. En cuanto a los elementos ya existentes, regirá en particular para cada uno de ellos la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.
2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente tales normativas específicas, además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los planes especiales o planes parciales de ordenación que los determinan.
3. Las condiciones de edificación se establecerán según lo determinado en el contenido del artículo 180.2.

ARTÍCULO 189. URBANIZACIÓN DEL SLE.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales o planes parciales de ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
2. Los elementos del sistema local de equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 190. CONDICIONES DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO “ZONA NORTE PALACIO DE CONGRESOS”.

Actuación para el desarrollo de la parcela de equipamiento comunitario privado (E) en la parcela de 54.732 m² de suelo de la zona norte del Palacio de Congresos, para el desarrollo de un equipamiento complemento del área de actividades económicas formada por los sectores de suelo urbanizable ordenado URO-08 y URO-09, que el Plan General desarrolla entorno al sistema general de comunicaciones SG-C-02, de acceso directo a la autovía.

Se desarrollará conjuntamente mediante estudio de detalle, la ordenación de la parcela calificada de equipamiento de 54.732 m² y la de la superficie de 6.598 m² de viario que se desarrolla en dos tramos, uno perpendicular a la Avenida Costa Rica (SG-C-02) y otro de continuación de la C/ Rocío Jurado que conecta con el anterior mediante rotonda, estableciendo, la rasante de dichos viales y las rasantes resultantes de los viales a definir en el estudio de detalle, la cota de referencia media para la edificación.

Asimismo, se sufragará, por el promotor o promotores de la actuación de equipamiento privado, la ejecución de los citados viarios y los gastos derivados, en su caso, de la obtención del suelo para su posterior cesión al Ayuntamiento como viario público.

Se deberán tener en cuenta en el desarrollo de la actuación del equipamiento privado, la “Zona de Vigilancia Arqueológica” nº47.2 “Taller lítico Cañada de los Cardos”, según lo dispuesto en el Capítulo 3º Protección del patrimonio cultural de la Disposiciones Urbanísticas.

Según la afección por servidumbre aeronáutica (Plano I.4.4), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

Los parámetros básicos de su ordenación, se regirán por la normativa genérica de aplicación que se desarrolla en las presentes disposiciones urbanísticas, así como lo regulado en el presente artículo.

De este modo, se establecen las siguientes condiciones de ordenación:

- Condiciones de uso:
 - Se establecen como usos dominantes los establecidos en el artículo 67 como los tipos de equipamiento comunitario del 11 al 22.
 - Se establecen como usos complementarios: el terciario, comunicaciones e infraestructuras, áreas libres y medioambiental.
- Condiciones de ordenación:
 - Altura máxima de la edificación: 22,00 m.
 - Edificabilidad: 1,20 m²t/m²s.
- Otros compromisos: los estipulados según convenio.

**CAPÍTULO 5º
SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.****Artículo 191. Definición y tipos.****Artículo 192. Régimen jurídico.****Artículo 193. Planeamiento y programación del SGAL.****Artículo 194. Condiciones de uso del SGAL.****Artículo 195. Urbanización del SGAL.****Artículo 196. Condiciones de ubicación y edificación del SGAL.****Artículo 197. Sistema local de espacios libres (SLAL). Definición.****Artículo 198. Titularidad y dominio del SLAL.****Artículo 199. Planeamiento y programación del SLAL.****Artículo 200. Condiciones de uso del SLAL.****Artículo 201. Condiciones de ubicación y edificación del SLAL.**

**CAPÍTULO 5º
SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.****ARTÍCULO 191. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Destinado al uso de áreas libres en general que incluyen espacios destinados a parques forestales, parques urbanos, parques urbanos arqueológicos, espacios preferentes de encuentro, huertos urbanos municipales en zonas verdes públicas, jardines públicos y superficies libres peatonales con adecuada entidad. Las instalaciones complementarias y compatibles con su calificación de área libre también estarán igualmente definidas en el mismo espacio. Estos espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y dotación de la población, o destinados a la mejora de las condiciones ambientales de una zona en el interior de la ciudad mediante actuaciones en área de reforma. La definición de una zona como área libre urbana podrá entenderse, en determinados casos, como espacio abierto no necesariamente ajardinado, sino con destino de espacio libre acondicionado y algunos casos urbanizados como pueden ser las plazas o bulevares con amplias superficies asociadas a los trazados de paseo. El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a los propietarios de una urbanización o una institución social sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Quedan excluidos de la definición de áreas libres, aunque tengan condición de espacios libres asociados a todo el sistema articulado definido en Plano de Información, los espacios de parque periurbano en monte de dominio público, los corredores ecológicos de cauces hidráulicos, los espacios de sierra con protección territorial y todo el dominio público marítimo terrestre deslindado que conforma el litoral de playa. Estos espacios libres se encuentran clasificados con el régimen de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Está constituido por el sistema general de áreas libres (SGAL) que se complementa por el sistema local correspondiente (SLAL).

3. El sistema general de áreas libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los planes parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbanizable ordenado, así como los terrenos de cesión para áreas libres de aquellos sectores de suelo urbano consolidado que así lo estipularan.

4. Para el suelo urbanizable sectorizado en el Plano de Calificación, se localizan con el carácter de obligatorio ciertas áreas libres de ámbito local.

5. El mismo Plano de Calificación señala para el suelo urbano los espacios de ámbito local existentes o de nueva creación.

6. No serán considerados como tales, ni por tanto tenidos en consideración como computables a los efectos del Reglamento de Planeamiento, aquellos terrenos que presenten una pendiente superior al 66%.

7. Parques naturales y forestales: son parques forestales aquellas grandes extensiones de suelo situadas en la región de influencia de la ciudad cuyo destino es el esparcimiento público a la vez que

la protección de las masas arbóreas, la capa de vegetación, el paisaje o el ecosistema. Dentro de esta categoría, se conceptúan los terrenos que por sus condiciones medioambientales se deben conservar, los suelos que deben ser repoblados y los que deben ser preservados como reserva natural en razón de la riqueza y especificidad de su fauna y flora.

8. Áreas libres asociados a los cauces fluviales: espacios libres que se ubican en las cercanías de cursos de agua y siempre que sean conformes con la legislación en materia de aguas, podrán incluir la zona de policía del cauce cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b) No incrementar la superficie de zona inundable.
- c) No producir afección a terceros.
- d) No agravar los riesgos derivados de las inundaciones, ni generar riesgos.
- e) Permitir la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- f) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

ARTÍCULO 192. RÉGIMEN JURÍDICO.

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

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

Los parques forestales calificados como reserva natural estarán sujetos, además de las limitaciones de carácter general derivadas de la clasificación del suelo y de su condición de parque forestal, a los de carácter particular y específico en razón a los bienes naturales existentes en su ámbito que se protegen expresamente por el Plan General al conceptuarlos como tales.

ARTÍCULO 193. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGAL.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma los planes especiales correspondientes.

ARTÍCULO 194. CONDICIONES DE USO DEL SGAL.

1. Los usos específicos que se admiten en cada uno de los elementos, son aquéllos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos.
2. En el caso de parque, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural.
3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.
4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los planes especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.
5. En superficies superiores a los 10.000 m², además de los usos propios de las áreas libres, se admiten cualquiera de los usos de equipamiento comunitario y de aparcamiento, con las siguientes restricciones:
 - a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20% de la extensión total del área libre.
 - b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas y de aparcamiento, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40% del área libre.
 - c) También podrán autorizarse aparcamientos bajo rasante en toda su superficie de los sistemas de áreas libres, mediante el correspondiente trámite y aprobación de concesión pública.

La construcción de estas instalaciones compatibles en las áreas libres mayores de 10.000 m², así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización de iniciativa municipal, que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

6. En las áreas libres inferiores a 10.000 m², el único uso permitido además de los usos propios de las áreas libres compatible con el de zona verde o espacio abierto es el de aparcamiento en los mismos términos regulados para áreas libres superiores a los 10.000 m². Bajo rasante en toda su superficie, estará permitido el uso de aparcamiento y cualquier uso dotacional compatible con este.

El deslinde de este uso de aparcamiento en área libre quedará físicamente diferenciado y se establecerá mediante proyecto de urbanización de iniciativa municipal, que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento paisajístico de las instalaciones y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín.

7. En sistemas generales de áreas libres en suelo no urbanizable, no serán de aplicación las determinaciones que permiten la ocupación de su superficie de suelo de hasta un 20% y, en

caso de instalaciones deportivas, de hasta un 40%. Las instalaciones e infraestructuras que justificadamente se permitan en estas áreas, serán las mínimas necesarias y estarán siempre ligadas a una función cultural, educativa o de interpretación del propio espacio libre. Las instalaciones deberán ser respetuosas con el entorno, con una estética que integre la edificación con el paisaje, debiendo ajustar materiales, funcionalidades y colores. Asimismo en el subsuelo de estos espacios libres se prohíbe expresamente la implantación de aparcamientos o equipamientos.

ARTÍCULO 195. URBANIZACIÓN DEL SGAL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán para los recorridos peatonales las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

Los elementos del sistema general de áreas libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009.

En el diseño de áreas libres, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- a) Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea.
- b) Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.
- c) Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.
- d) Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.
- e) Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
- f) Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.
- g) Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se priorice la lucha biológica para el tratamiento de plagas.
- h) Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las normas tecnológicas de jardinería y paisajismo aplicables en su caso.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 196. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SGAL.

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado regular, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta (30) metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles, así como las recomendaciones de las normas UNE correspondientes.
2. En los parques y jardines la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0,4 m²/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.
3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización que, en todo caso, deberá respetarse la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.
4. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

ARTÍCULO 197. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL). DEFINICIÓN.

1. Constituido por los restantes elementos del sistema que no han sido incluidos como parte del general y se utilizan, por tanto, a escala menor.
2. Se graffan, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este PGOU que se completarán con los de los planes parciales de ordenación que la desarrollen.
3. Aquéllos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución o actuaciones aisladas que posibiliten su obtención.
4. También se graffa en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.
5. Podrán aparecer grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar el cambio de uso de ciertos jardines y patios de importante conservación.
6. Provisionalmente, los suelos calificados como sistema de áreas libres públicas podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

ARTÍCULO 198. TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SLAL.

1. Todos los elementos de este sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.
2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

ARTÍCULO 199. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLAL.

1. Los sistemas locales de áreas libres que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y de suelo urbano no consolidado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por unidades de ejecución o actuaciones aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 200. CONDICIONES DE USO DEL SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquellos.
2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.
3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.
4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.
5. Provisionalmente, los suelos calificados como sistema de áreas libres públicas podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

ARTÍCULO 201. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SLAL.

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado regular, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta (30) metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas

en el Decreto 127/2001, de 5 de Junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

CAPÍTULO 6º
SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 202. Definición y tipos.

Artículo 203. Sistema general de infraestructuras urbanísticas SGI. Definición.

Artículo 204. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

Artículo 205. Planeamiento y programación del SGI.

Artículo 206. Condiciones de uso del SGI.

Artículo 207. Urbanización y edificación del SGI.

Artículo 208. Zonas de protección del SGI.

Artículo 209. Sistema local de infraestructuras urbanísticas. Sistema técnico ST. Definición .

Artículo 210. Titularidad y dominio del sistema técnico.

Artículo 211. Planeamiento y programación del sistema técnico.

Artículo 212. Condiciones de uso del sistema técnico.

Artículo 213. Condiciones de urbanización y edificación del sistema técnico.

CAPÍTULO 6º
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.**ARTÍCULO 202. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:
 - a) Abastecimiento de agua.
 - b) Saneamiento.
 - c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
 - d) Suministro de energía eléctrica.
 - e) Servicio telefónico.
 - f) Alumbrado público.
2. Este sistema está constituido por el sistema general de infraestructuras urbanísticas y complementado por el local correspondiente.

ARTÍCULO 203. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS SGI. DEFINICIÓN.

Está constituido por los elementos de este sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafía los más importantes en los Planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del Núcleo de este PGOU y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Gestión de residuos sólidos:
instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Suministro de energía eléctrica:
centros de producción, redes de distribución y transporte de alta tensión (más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Instalaciones de combustibles:
corresponden a instalaciones de importancia territorial de almacenamiento, distribución o gestión de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- f) Servicio telefónico:
centrales de servicio y redes principales de distribución.
- g) Alumbrado público:
asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el sistema general viario, así como a los restantes sistemas generales.

ARTÍCULO 204. TITULARIDAD, DOMINIO Y ORGANISMO ACTUANTE DEL SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

ARTÍCULO 205. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGI.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y de las modificaciones de los existentes se requerirá la redacción de planes especiales.

ARTÍCULO 206. CONDICIONES DE USO DEL SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este sistema general, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Las instalaciones previstas en el PGOU no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la altura de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga. Lo mismo habría que aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces e microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

ARTÍCULO 207. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SGI.

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales o planes parciales de ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las normas técnicas de urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la

legislación vigente de atención a las personas con discapacidad y la legislación sectorial sobre aguas residuales vigente.

2. Los elementos del sistema general de infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 208. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGI.

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable sectorizado serán fijadas por las respectivas normativas de este PGOU y las de los planes parciales de ordenación o especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

- a) Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación conexas vigentes. Será de aplicación lo dispuesto en las medidas de protección de recursos hídricos de estas Disposiciones Urbanísticas.
- b) Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por la Consejería de Medio Ambiente y la Agencia de Medioambiente y Agua, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.
- c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.
- d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

B) Conducciones de agua potable.

- a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados.
- b) El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5,00 m del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán

vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación, y si es de aplicación lo determinado en estas Disposiciones.

- c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.
- d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc), las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5,00 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

- a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre aguas y vertidos.
- b) Los elementos comprendidos en este sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc (calificados expresamente SGI).
- c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5,00 metros.

D) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

- a) Será de aplicación la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.
- b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$, si hay accesibilidad a personas, y $3,3 + V/150$, si no la hay, con mínimos de 5,00 m y 4,00 m respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles:

- a) Con carácter general, será de aplicación la legislación ambiental vigente, cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir, de protección de otros usos con respecto de ellas.
- b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), el Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974) e Instrucciones complementarias.
- c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión, etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

- e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.
- f) También será aplicable este apartado a los sistemas técnicos de carácter local relacionados con la distribución al por menor de carburantes y combustibles, y en particular a las estaciones de servicio. Debiendo cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, con el que se aprueba el Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público, y con el resto de la normativa aplicable.

ARTÍCULO 209. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS. SISTEMA TÉCNICO (ST). DEFINICIÓN

1. Constituido por todos los elementos de estos sistemas técnicos que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafía en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU (nombrados como ST en el Plano de Calificación) o serán definidos en los correspondientes de los planes especiales o planes parciales de ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:
 - a) Abastecimiento de agua
 - b) Saneamiento.
 - c) Suministro de energía eléctrica.
 - d) Alumbrado público.
 - e) Abastecimiento de combustibles en general.
 - f) Redes del servicio telefónico.
 - g) Gestión de residuos.
2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este PGOU a través de su inclusión en unidades de ejecución o actuaciones aisladas, o bien, serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado por los planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 210. TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SISTEMA TÉCNICO.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a), b), y d) del artículo anterior).
2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

ARTÍCULO 211. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SISTEMA TÉCNICO.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los planes parciales de ordenación y los planes especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por unidades de ejecución o actuaciones aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales de ordenación y planes de sectorización respectivamente.

ARTÍCULO 212. CONDICIONES DE USO DEL SISTEMA TÉCNICO.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Las instalaciones previstas en el PGOU no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbre aeronáuticas.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la altura de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga. Lo mismo habría que aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces e microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

También podrá instalarse como infraestructura de gestión de residuos y en cumplimiento en lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga POTAUM, un punto limpio como mínimo por cada 50.000 habitantes.

Provisionalmente, los suelos calificados como sistema técnico de titularidad pública podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

ARTÍCULO 213. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SISTEMA TÉCNICO.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los planes parciales de ordenación o especiales que la desarrollen, con arreglo a las normas técnicas de urbanización de este planeamiento y a las

condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

Los elementos del sistema local de infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

CAPÍTULO 7º**PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.****Artículo 214. Definición.****Artículo 215. Servidumbre y afecciones del sistema general de comunicaciones. Carreteras, caminos y vías primarias.****Artículo 216. Protección de trazados del sistema general de infraestructuras.**

**CAPÍTULO 8º.
PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.****ARTÍCULO 214. DEFINICIÓN.**

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

Como norma general se establece que la protección de los sistemas generales respetará la establecida en la correspondiente legislación sectorial, así como los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

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

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

ARTÍCULO 215. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS PRIMARIAS.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptivo en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

En los planos de ordenación se establecen las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, para las que se encuentran las limitaciones establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre). Asimismo, se recoge la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada desde la que se acota la mencionada línea, quedando prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según se establece en el artículo 33 de la Ley de Carreteras y en el Reglamento artículos 84 al 87.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineación, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras, no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento y LOUA. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación, ni esté en contradicción con lo

regulado en estas normas, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la dosificación y calificación del suelo establecido en el Plan General.

En los caminos y carreteras secundarias, la zona de servidumbre de las carreteras no es computable a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento y LOUA.

En los caminos y carreteras secundarias, la zona de servidumbre será de siete metros como mínimo siempre que no este consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan, en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundaria incluirá al menos una franja de 3,00 m de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

De la misma manera, será de aplicación la protección y servidumbre que determina la legislación vigente del sector ferroviario en los sistemas generales de comunicación SG-C-F.

ARTÍCULO 216. PROTECCIÓN DE TRAZADOS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

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

No obstante como mínimo esta será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento:

- En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10,00 m a cada lado de la franja que determina el trazado.
- En otro tipo de conducciones e infraestructura generales de servicio urbano de 5,00 m a cada lado de la franja que determina el trazado.

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

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

TÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1º**DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 217. Definición. Tipo de urbanización. Condiciones para la implantación de campos de golf.

Artículo 218. Suelos objetos de Proyecto de urbanización.

Artículo 219. Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

Artículo 220. Ejecución y pago de obras de urbanización.

Artículo 221. Determinaciones respecto a la conservación.

CAPÍTULO 1º**DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 217. DEFINICIÓN. TIPO DE URBANIZACIÓN. CONDICIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE CAMPOS DE GOLF.**

El proyecto de las obras y actuaciones que tengan por finalidad la urbanización del suelo en sus diversas categorías, serán definidas como proyecto de urbanización. Se considerarán proyectos públicos de urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una administración pública. Se definirán como proyectos de obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización, o desarrollen directamente las determinaciones de un plan especial. Los proyectos de urbanización se atenderán a las determinaciones de los planes de ordenación, planes especiales o estudios de detalle que desarrollen cada caso. Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquella comporte.

En función del uso a que se destinan los diferentes espacios objeto de proyecto se consideran cuatro tipos básicos de urbanización:

- Urbanización del espacio viario.
- Urbanización del subsuelo; infraestructuras y servicios.
- Urbanización de los espacios ajardinados y arbolados.
- Urbanización de los espacios destinados a ciertos equipamientos o dotaciones públicas o colectivas compatibles con su calificación por el planeamiento.

Consideraciones sobre la ejecución de la urbanización:

- Cualquier actuación urbanizadora sobre terrenos con pendiente natural superior al diez por ciento (10%) en más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie, deberá adoptar soluciones constructivas que proporcionen la seguridad adecuada contra riesgo de deslizamiento o corrimientos de tierras, tanto durante su vida útil como durante las fases de construcción, teniendo en cuenta las condiciones climáticas (lluvias torrenciales), sísmicas, de drenaje y geomorfológicos del ámbito. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales los proyectos de transformación definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras, para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
- Los taludes en desmante y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.
- Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como

en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

- Los taludes con pendientes superiores al veinte por ciento (20%) quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.
- Con respecto a la regulación de urbanización y obras de instalaciones energéticas, alumbrado y de telecomunicación deberá cumplirse lo especificado en los artículos del 86 al 94 de la Normativa del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, según el Decreto 308/2009, de 21 de julio, con respecto a las condiciones de calidad ambiental, eficiencia y ahorro energético. También se recomienda la ordenación eficiente de trazados de redes de infraestructuras de instalaciones energéticas y de telecomunicaciones, que controle la dispersión en el territorio.

Condiciones y requisitos para la implantación de campos de golf:

Condiciones generales

La implantación de los campos de golf en el término municipal sólo podrá llevarse a cabo en terrenos cuyos condicionantes físicos, ambientales y paisajísticos así lo permitan, siempre que quede garantizada la suficiencia y calidad hídrica y las conexiones a infraestructuras y servicios en los términos previstos en este Capítulo.

Aptitud de los terrenos para la construcción de campos de golf:

1. No se consideran aptos para la construcción de campos de golf los terrenos que presenten algunas de las siguientes características:

a) Por razones orográficas y geológicas:

1.º Los que presenten riesgos de erosión, desprendimiento o corrimientos que no puedan ser adecuadamente corregidos por medios técnicos.

2.º Los que tengan una pendiente media superior al 35% en, al menos, el 70% de su superficie.

3.º Los que precisen para la construcción del campo de golf desmontes o explanaciones en una cuantía superior al 30% de su superficie, salvo que sean suelos degradados como consecuencia de actividades extractivas o industriales. En este caso, en la documentación técnica del proyecto, además de la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental, la persona promotora deberá presentar un plan de regeneración ambiental.

b) Por sus efectos en el sistema hidrológico:

1.º Los ubicados en las cabeceras de las cuencas o subcuencas hidrológicas.

2.º Los situados en las cuencas endorréicas o en zonas húmedas sometidas a protección ambiental.

3.º Los que afecten a zonas delimitadas en el perímetro de protección de la captación de agua potable destinada al consumo humano y manantiales.

4.º Los que, en razón a la naturaleza del terreno, presenten un grado de permeabilidad elevado.

c) Por razones de vegetación o fauna:

1.º Los que presentan vegetación arbórea autóctona o árboles centenarios en una proporción superior al 60% de su superficie, salvo que el campo de golf pueda ser instalado en el resto del terreno no afectado por la vegetación.

2.º Los que contengan corredores faunísticos, ecosistemas singulares o hábitats de importancia para el desarrollo de especies silvestres amenazadas.

d) Por razones del régimen jurídico de protección ambiental:

Los que tengan limitación de usos por la normativa y planificación ambiental vigente.

2. La implantación del campo de golf deberá respetar las limitaciones derivadas del dominio público hidráulico o de su zona de servidumbre, y no podrá alterar el desagüe de las avenidas en las zonas inundables.

Suficiencia de recursos hídricos:

1. Para la implantación de un campo de golf se deberá contar con la preceptiva autorización o concesión del organismo de cuenca competente para el riego del campo de golf así como, en su caso, para los usos compatibles y complementarios. Todo ello de acuerdo con las disposiciones establecidas al respecto en los correspondientes planes hidrológicos de cuenca.

2. Los campos de golf deberán ser regados con aguas regeneradas de conformidad con los condicionantes y requisitos establecidos en la normativa vigente sobre la reutilización de aguas depuradas. No obstante, cuando no exista caudal suficiente de agua residual disponible, el organismo de cuenca podrá conceder o autorizar otros recursos hídricos según lo dispuesto en el plan hidrológico de cuenca.

3. Cuando se trate de un campo de golf de Interés Turístico, el organismo de cuenca podrá autorizar o conceder, como complementario al riego en la forma prevista en el apartado 2 del presente artículo, el uso de agua procedente de otras fuentes, destinado exclusivamente al riego de greens y al lavado general de las calles, de modo que permita mantener el nivel de calidad del campo y quede asegurada su competitividad turística, con sujeción, en todo caso, a lo que disponga el plan hidrológico de cuenca.

4. No se utilizarán caudales destinados al consumo humano para el riego de los campos del golf.

5. Cada campo de golf realizará un plan de conservación del agua donde estén definidas las medidas estratégicas que contribuyan a conseguir la optimización del uso del agua. Este plan deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, exija la normativa de prevención y control ambiental.

Suficiencia y funcionalidad de las redes de infraestructura y servicios:

Para la implantación del campo de golf y, en su caso, los demás usos complementarios y compatibles, se deberá prever y garantizar la conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios en condiciones suficientes de capacidad y funcionalidad, sin que en ningún caso pueda suponer merma de las existentes, correspondiendo a la persona promotora de la actuación los costes derivados de la mejora, ampliación o nueva dotación que, en su caso, corresponda.

Mantenimiento y recuperación medioambiental de los terrenos en los que se implanten campos de golf:

1. La implantación del campo de golf, además de los objetivos deportivos y turísticos que se contemplen, conllevará, en todo caso, el mantenimiento de las condiciones ambientales y, si es posible, la mejora de dichas condiciones y de los terrenos en los que se ubiquen.

2. En la valoración del cumplimiento de la obligación anterior se considerarán, entre otros, los siguientes factores:

a) La capacidad del proyecto para mantener las condiciones ambientales del entorno en el que se localice el campo de golf y, en su caso, para la mejora de las mismas.

b) La reforestación o plantación de especies arbóreas o arbustivas de carácter autóctono y de bajo consumo hídrico.

c) La existencia en el proyecto de planes específicos para el fomento de la biodiversidad de la zona, de acuerdo con las características naturales de los terrenos.

d) Su contribución a la mejora del paisaje y la corrección de los impactos paisajísticos del lugar donde se localicen las instalaciones.

e) La recuperación de suelos degradados, transformados o contaminados.

f) La instalación en vertederos sellados o zonas agrícolas abandonadas.

3. Deberán incluirse en el ámbito de la actuación como terrenos adscritos, además de los señalados en el artículo 4, los terrenos necesarios para la consecución de los objetivos establecidos en el apartado anterior, cuya superficie no computará a los efectos de las dimensiones mínimas señaladas en el artículo 15.3.

Prescripciones técnicas para el diseño de los campos de golf y sus construcciones e instalaciones complementarias:

Prescripciones Generales.

1. El diseño de los campos de golf que se implanten en la Comunidad Autónoma de Andalucía debe adecuarse a las condiciones generales impuestas por el paisaje y clima mediterráneo, minimizando los impactos sobre el medio ambiente y procurando la máxima eficiencia en la utilización de los recursos naturales, adoptando para ello las medidas preventivas y correctoras que sean precisas.

Se identificarán y delimitarán las zonas ambientalmente sensibles y los elementos ambientales singulares existentes, evitándose su utilización e integrándolos como parte del diseño del propio campo.

Los lagos o lagunas, cauces, humedales y otros ecosistemas hídricos existentes deberán integrarse en el diseño del proyecto, conservando sus condiciones naturales.

2. Las instalaciones deben disponer de condiciones de accesibilidad viaria y contar con aparcamientos adecuados a la categoría del campo de golf que se proyecte, y estar dotadas de los servicios urbanísticos previstos para su normal funcionamiento.

3. Como mínimo, los campos de golf deberán tener un recorrido de 9 hoyos y una superficie de 20 hectáreas, debiendo exigirse otras 20 más por cada 9 hoyos adicionales.

4. En el diseño de los campos de golf deberán incorporarse y justificar expresamente las medidas para garantizar la práctica del juego en condiciones de seguridad para las personas en el interior de las instalaciones y su entorno inmediato.

Las medidas se adoptarán en función del grado de peligrosidad de las distintas zonas de juego. La distancia mínima desde el límite de las calles y greens en cualquiera de sus puntos a cualquier punto exterior vulnerable será de 70 metros y la separación entre ejes de calles de al menos 70 metros, salvo que en razón al trazado y características topográficas del campo pudieran adoptarse otras disposiciones, siempre que queden garantizadas las condiciones de seguridad.

En cuanto a los tees, se establecerá una distancia mínima entre cualquiera de sus puntos exteriores y cualquier punto exterior vulnerable de 30 m.

Prescripciones relacionadas con el tratamiento del terreno:

1. La implantación y construcción del campo de golf deberán respetar la morfología del terreno, de modo que se minimice la superficie alterada por movimientos de tierras e intervenciones y se adecue a la topografía del mismo. Los elementos topográficos significativos se preservarán y se incorporarán como condicionantes del proyecto.

2. No se realizarán actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje e incrementen la erosión. No se podrán modificar, desviar o rellenar los cauces de agua existentes en el área de actuación sin la expresa aprobación del organismo de cuenca correspondiente.

3. Debe procurarse el mayor equilibrio posible entre las superficies arboladas y el resto de la vegetación existente y la integración del campo de golf entre una y otra.

4. El diseño del campo conservará e integrará, en cuanto sea posible, aquellos elementos pertenecientes al Patrimonio Histórico de Andalucía o de valor cultural o antropológico preexistentes, tales como edificaciones e instalaciones tradicionales.

5. Los cerramientos de las instalaciones deberán tener un tratamiento adecuado para mejorar la integración paisajística y visual del campo de golf en su entorno.

Prescripciones relacionadas con la vegetación y la fauna:

1. La vegetación autóctona existente, especialmente los árboles adultos, se deberá mantener preferiblemente en áreas o grupos, incorporándola al diseño o replantándola en lugares fuera del área de juego si fuera afectada.
2. En las áreas que no constituyan zonas de juego se reforestará con especies autóctonas que incrementen la diversidad, evitándose fragmentaciones inadecuadas de las zonas de vegetación natural, a través del establecimiento de corredores verdes entre las distintas áreas, quedando prohibido introducir vegetación exótica.
3. Será obligatorio reforestar o revegetar con especies autóctonas las zonas con riesgos de erosión, deslizamientos y, en general, las de prevención de inundaciones.
4. En las calles o "fairways", las especies a utilizar serán de bajos requerimientos hídricos, resistentes a la sequía y a la salinidad, evitando la plantación de especies que requieran un mantenimiento intensivo.
5. Se adoptarán medidas de protección de la fauna en el diseño del campo y, en especial, cuando puedan verse afectadas especies raras, amenazadas, endémicas o protegidas. Asimismo, se incorporarán en el diseño del campo de golf instalaciones que permitan el desarrollo de la fauna, ya sean nidos artificiales, bebederos, u otros elementos.

Prescripciones relacionadas con el ciclo del agua:

1. Los campos de golf dispondrán de una red separativa de recogida de aguas pluviales y residuales, debiendo estas últimas reconducirse, en su caso, hacia la estación depuradora correspondiente. Las aguas pluviales se reutilizarán mediante un sistema de drenaje que aproveche y se adapte a las escorrentías naturales de la zona.
2. Las zonas húmedas deben quedar integradas paisajísticamente y, en todo caso, las artificiales impermeabilizadas de forma adecuada, con un tratamiento que posibilite su uso por la avifauna.
3. Se establecerán puntos de control de la calidad de aguas subterráneas.
4. Deberán instalarse sistemas inteligentes de riego que aseguren la correcta gestión del recurso, según las condiciones climáticas de la zona. La irrigación se deberá reducir únicamente a las zonas de juego y realizarse en horario que asegure que el agua aerosolizada no alcance directamente a las personas, debiendo emplearse agentes acumuladores de agua cuando sean convenientes en función de las características del terreno.
5. Las infraestructuras de almacenamiento y distribución de las aguas regeneradas estarán protegidas y señalizadas de manera adecuada a partir del punto de entrega de las mismas y hasta los puntos de uso, de forma que se evite el deterioro de su calidad.

Prescripciones relacionadas con el diseño de las construcciones, edificaciones e instalaciones:

1. La red viaria interior debe tener un tratamiento adecuado en su diseño y materiales, de forma que se favorezca su adecuación paisajística, adaptándose a la geomorfología de la zona y al viario existente. En su construcción debe evitarse la utilización de pavimentos de tipo asfáltico o de alta absorción de calor.

2. Las construcciones, edificaciones o demás instalaciones comprendidas en el ámbito deberán ubicarse de forma que se garantice la autonomía funcional e independiente del campo de golf y no interfiera en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.

Prescripciones de explotación y gestión:

1. Se definirá un sistema de gestión del césped, con el objetivo de conservar los suelos, el agua, la energía y otros recursos naturales durante la construcción y el mantenimiento de los campos de golf. El contenido de este sistema deberá incorporarse a la documentación técnica del proyecto junto a la que, en su caso, establezca la normativa de prevención y control ambiental.

2. Se deberán utilizar abonos y fertilizantes de liberación lenta, que disminuyen las pérdidas por lixiviación y eviten la posible contaminación, así como productos fitosanitarios de baja toxicidad.

3. Se adoptarán obligatoriamente las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos de los nitratos sobre las aguas tanto en zonas vulnerables como en las zonas húmedas del campo.

Eficiencia energética y tratamiento de residuos:

1. Los campos de golf deberán emplear energías renovables en sus instalaciones y edificaciones combinándolas con el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energéticas. Las instalaciones deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable y en la que se dicte en desarrollo del Decreto.

2. Se establecerán medidas para minimizar la generación de residuos, así como para ayudar a la posterior gestión de los mismos. Será obligatorio el tratamiento de los residuos procedentes de podas y siegas del césped del campo mediante tratamiento en ciclo cerrado dentro de las instalaciones para la generación de compost o bien en planta externa.

ARTÍCULO 218. SUELOS OBJETOS DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

En razón de su propiedad y a efectos de su urbanización, los suelos no ocupados por edificación, se consideran de tres clases diferentes: privado, colectivo y público.

- **Privados:** aquellos suelos adscritos a edificación consolidada o parcela edificable de dominio y uso privado. En ellos el proyecto de urbanización se limitará a establecer las condiciones de su cerramiento y las determinaciones precisas para su integración en el espacio urbano circundante.

- **Colectivos:** aquellos suelos de dominio privado al servicio de una comunidad determinada. El proyecto de urbanización determinará las condiciones y obras de urbanización, en su caso, de los referidos espacios, necesarios para integrarlos con los restantes espacios públicos abiertos de la zona.

- **Públicos:** aquellos suelos destinados a ese fin, definidos como tales en el plan general, planes parciales o planes especiales correspondientes. En ellos, el proyecto de urbanización definirá las obras que desarrollan el planeamiento referido.

ARTÍCULO 219. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Las obras del proyecto se atenderá en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del pliego de condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la normativa general, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el proyecto de urbanización comprenderá la documentación mínima siguiente:

- **Memoria descriptiva:** de las obras que se proyectan en relación con el planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones que se adopten frente a otras posibles alternativas. La memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones que se especifican en las presentes disposiciones, como también aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requiera. Contendrá asimismo los anejos de cálculos y dimensionamiento de las obras que se proyecten. En determinados casos deberá incluir un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización. Se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

- **Planos de información:** al menos se incluirán los siguientes:

1. Plano de situación.
2. Plano de relación con el conjunto urbano.
3. Planeamiento que desarrolla.
4. Plano catastral de parcelario y deslindes.
5. Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructuras existentes.
6. Plano de información paisajística y arbolado.
7. Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:500.

- **Planos de proyecto:** al menos se incluirán los siguientes:

8. Planos de planta y perfiles de la red viaria y peatonal, así como de sus conexiones externas.
9. Planos de planta y alzado de las redes de servicios e infraestructuras, así como de sus conexiones externas.
10. Plano de replanteo.
11. Plano de movimientos de tierra.
12. Planos de pavimentos y señalización.
13. Plano de ajardinamiento y arbolado.

14. Plano de detalles constructivos y mobiliario urbano. Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del redactor del proyecto.

- **Pliego de condiciones Técnicas Particulares:** a partir del pliego de condiciones técnicas generales para proyectos de urbanización que elaborado por el Ayuntamiento. Se especificarán las normas y disposiciones que se toman en consideración. Se incluirán las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios.

- **Mediciones y precios descompuestos:** las mediciones y precios unitarios se referirán a las unidades de obra que se consideren. Se incluirán los precios descompuestos de las unidades significativas por medición o presupuesto.

- **Presupuesto:** se detallará el presupuesto por unidades de obra, por conceptos y el presupuesto global de ejecución material y por contrata.

ARTÍCULO 220. EJECUCIÓN Y PAGO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

En el sistema de actuación por cooperación:

1.- Los propietarios abonarán los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que le corresponda.

2.- Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.

Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite. La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único y cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del de compensación, en cuyo caso no será precisa la práctica de requerimiento alguno.

a) En el caso de regular el pago en metálico, dicho abono, deberá ser ingresado en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras. No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestres, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco (5) años y el beneficiario deberá presta garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán a favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

b) Se podrá regular el pago, total o parcial, mediante la cesión a estos al Ayuntamiento, gratuitamente libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de terrenos edificables en proporción suficiente para compensar tales gastos. A tales efectos se establecerá un convenio con los propietarios, donde se reflejará dicho pago.

3.- La Administración asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o la gestión indirecta.

El Ayuntamiento podrá crear una sociedad urbanizadora con capital municipal o participar mayoritariamente en una empresa mixta para ejecutar las obras, obviando con ello el trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía de las obras. Asimismo, el Ayuntamiento podrá realizar convenios urbanísticos con las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de las obras.

4.- La aplicación de este sistema implica la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

En el sistema de actuación por compensación:

Los propietarios, a través de la Junta de Compensación, asumen, gestionan y realizan las obras de urbanización. No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de urbanización si se establece un convenio entre las partes para llevar a cabo tal actuación, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

ARTÍCULO 221. DETERMINACIONES RESPECTO A LA CONSERVACIÓN.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este artículo.
2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.
 - b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.
4. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.
5. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:
 - a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
 - b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.
 - c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

CAPÍTULO 2º RED VIARIA.

- Artículo 222. Condiciones generales de la red viaria.**
- Artículo 223. Clasificación y criterios de diseño de la red viaria urbana.**
- Artículo 224. Pavimentación.**
- Artículo 225. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.**
- Artículo 226. Aparcamientos.**
- Artículo 227. Vías públicas existentes.**

**CAPÍTULO 2º
RED VIARIA.****ARTÍCULO 222. CONDICIONES GENERALES DE LA RED VIARIA**

El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades del tráfico y teniendo en cuenta la jerarquización de los distintos tipos de vía, procurando segregar el sistema viario residencial de las corrientes de tráfico de paso.

El trazado de las vías ha de ser el resultado de la coordinación entre los trazados en planta, alzado y sección transversal más acordes con el entorno en el que se ubique la vía. En cualquier caso se optará por aquellas configuraciones que atiendan a aspectos tales como la minimización de los impactos sonoros, la integración ambiental de la misma, etc.

La totalidad de elementos que componen la urbanización del viario (materiales, ajardinamiento, mobiliario urbano, señalización y alumbrado público) estarán en consonancia con el uso y carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno en el que se ubiquen. En todo caso, se ajustarán a la normativa municipal en vigor.

La señalización de las vías públicas tendrá como objetivo informar a los usuarios sobre peligros, mandatos, indicaciones y advertencias en las vías públicas, tanto urbanas como interurbanas.

Los proyectos de urbanización de nuevos tramos de vías y/o de intersecciones, así como los que tiene por objeto el acondicionamiento y/o mejora del viario existente preverán y presupuestarán la localización de las señales y marcas viales, tanto de peligro, como preceptivas y de información. En la señalización de la vía pública del municipio de Torremolinos, no se podrán utilizar señales diferentes a las que autoriza el vigente Código de la Circulación, las Instrucciones de Carreteras 8.1-IC (señalización vertical) y 8.2-IC (marcas viales) de la Dirección General de Carreteras y la posible normalización de elementos que se establezca desde el propio Ayuntamiento.

Eventualmente se exigirá la semaforización de las intersecciones en las que exista cruces con la intensidad circulatoria suficiente. Sin embargo se prefiere la solución de intersección en glorieta para regular los movimientos de cruce. En el caso de grandes vías o ejes, se deberá presentar un proyecto específico de semaforización con aclaración del esquema general: materiales, control de calidad, equipos, interconexión, etc.

ARTÍCULO 223. CLASIFICACIÓN Y CRITERIOS DE DISEÑO DE LA RED VIARIA URBANA.

La red viaria se clasifica en:

- a) Red principal.
- b) Vías primarias.
- c) Vías de acceso.

Se establecen continuación criterios de diseño de forma general para vías primarias y vías de acceso:

Estándar mínimo diseño	Vías primarias	Vías de acceso	
		Principal	Secundaria
Tipos de vía	Calzada única dos bandas	Calzada única dos bandas	
Anchura de las bandas ind.	3,75 m ind.	3,75 m ind.	3,50 m ind, com.
	3,50 m ind, com.	3,50 m com.	3,50 m com.
	3,50 m res.	3,00 m res.	2,50 m res.
Anchura de cada acera en m (en todo caso si se necesitan aceras hay que contar con un borde mínimo de 2,00 m)	4,00 m ind. y com.	2,00 m com.	2,00 m com.
	2,00 m res.	2,50 m ind.	2,00 m res.
	2,00 m res.	2,00 m res.	2,00 m res.
Anchura de cada acera en m en el casco antiguo	1,50 m	1,50 m	1,50 m
Sendas de peatones	0,60 m en cada banda		
Velocidad de diseño	50 km/h	30 km/h	
Velocidad media	35 km/h	24 km/h	
Separación entre intersecciones adyacentes	80 m	20-60 m	
Separación entre intersecciones opuestos	40 m	8-20 m	
Visibilidad en las intersecciones en m	90 m	60 m	
Radio de curvatura horizontal normal	180 m	72 m	
Radio de curvatura horizontal mínimo	35-70 m	12-20 m	
Parámetro vertical mínimo convexo	650 m	240 m	
Parámetro vertical mínimo cóncavo	500 m	240 m	
Pendiente mínima de drenaje	0,005 m/m		

ind: suelo de uso industrial
com: suelo de uso comercial
res: suelo de uso residencial

La pendiente máxima en aquellos tramos de viales que excedan de 100 m de longitud, no será superior al 12%, en el resto de los casos no superará nunca el 15%.

Según el Plan de movilidad urbana sostenible de Torremolinos PMUS vigente y el Plan Andaluz de la Bicicleta PAB 2014-2020, se irán incorporando trazados para consolidar una red de carriles bici, que deberán cumplir con las siguientes recomendaciones:

1. Se denominan así los itinerarios acondicionados para el uso peatonal y ciclista en el término municipal. La red básica de carriles-bici abarcará como mínimo los itinerarios definidos en el PMUS para Torremolinos y aquellos otros de carácter urbano o suburbano actualmente existentes:
2. Las características de la red de carriles bici serán las siguientes:
 - a) No será deberá ser compatible la circulación rodada en vehículos motorizados.
 - b) La sección tipo deberá ser de doble sentido, de 2,00 m de anchura (excepcionalmente 1,50 m en tramos cortos). Pendiente longitudinal inferior al 2, 3, 4

- y 5% para tramos de longitudes 500, 250, 125 y 80 m respectivamente (excepcionalmente mayores en tramos cortos)
- Dispondrá de señalización y balizamiento que aseguren la seguridad, proporcionen una identidad uniforme, e indiquen destinos y distancias a éstos. Contará con paneles de la red ciclista completa.
 - En los puntos de cruce se dispondrán medidas de calmado de tráfico y semaforización en caso de tráfico denso o con gran velocidad.
 - Contará con actuaciones de mejora del confort para la circulación. Se dispondrán zonas de parada y descanso cada dos kilómetros y se tratará en lo posible que los carriles estén adecuadamente jalonados por árboles caducifolios que permitan su beneficio en todas las situaciones extremas climáticas.
 - Dispondrá de infraestructuras asociadas. Los nodos de transporte deben contar con aparcamientos para bicicletas seguros (anclajes fuertes, zonas vigiladas o concurridas, iluminados, vallados en su caso, etc) y con señalización horizontal y vertical.
 - Los nuevos trazados viarios de urbanizaciones donde la sección viaria lo permita se incorporará un carril bici separado al menos 3,00 m respecto de la calzada principal y, en su caso, 0,50 m de los cordones de aparcamiento. Excepcionalmente, cuando esto no sea posible, se dispondrán elementos mecánicos de protección (vallado, barreras semirrígidas, etc.)
 - Se garantizará la continuidad, sin interferencias, de la red ciclista propuesta con las que puedan establecerse por los municipios colindantes.

ARTÍCULO 224. PAVIMENTACIÓN.

Se estudian cuatro tipos de secciones para las redes locales y accesos, y de esta y en función de su categoría y uso se clasifican en:

- Redes principales
- Redes secundarias
- Aparcamientos
- Sendas peatonales urbanas

No obstante y con independencia de las secciones aquí figuradas, se podrá determinar por parte del Servicio municipal de Infraestructuras, la inclusión de nuevas soluciones aplicables a los casos que así lo requieran.

Redes principales	Capa de rodadura	6+6 cm mezcla bituminosa en caliente del tipo S-12 riego de imprimación de 0,5 Kg/m ² de betún fluidificado (unión de capas de mezcla bituminosa)
	Base	20 cm hormigón magro vibrado HM-125 de m
	Sub-base	25 cm de zahorra artificial compactada al 100% PM (proctor modificado)
	Explanada	E2 compactada al 95% PM
Redes secundarias	Capa de rodadura	5+5 cm mezcla bituminosa en caliente del tipo S-12
	Base	35 cm zahorra artificial compactada al 100% PM
Aparcamientos	Solera	20 cm hormigón HM-200, con mallazo de 15x15 de diámetro 6 mm y tamaño máximo de árido 40 mm
	Base	25 cm zahorra artificial compactada al 100% PM
Sendas Peatonales	Terminación	losa de terrazo acanalado y bordillo de hormigón tipo A-1

	Solera	10 cm hormigón HM-125
	Sub-base	20 cm zahorra artificial compactada al 100% PM

En general, para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

- a) Firme rígido: 20 cm de base granular y 18 cm de hormigón de pavimento tipo HP (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm y 21 cm respectivamente).
- b) Firme flexible: 20 cm de base granular y 10 cm de mezcla bituminosa.

En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3,00 m como mínimo de su anchura.

Las calles peatonales se pavimentarán en 3,00 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en los pasos peatonales y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

Se podrán utilizar bordillos de granito de distintas dimensiones, producidas en fábrica, dadas sus buenas características técnicas, como la resistencia a la abrasión, a la flexión, a la helada, a los productos químicos, a las manchas y a la absorción de agua .

Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- a) Soladas con baldosa de granito, mármol, hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
- b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.
- c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

No obstante, el Servicio municipal de Infraestructuras podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

Las soluciones aportadas son aplicables para un tipo de explanada E-1. En caso de que el suelo tenga además la resistencia debida que haga innecesario el uso de sub-base, ésta podrá ser eliminada mediante el estudio previo que lo justifique.

ARTÍCULO 225. VÍAS PÚBLICAS URBANAS EXCLUSIVAMENTE PEATONALES.

Se establece un ancho mínimo de 3,00 m tanto en tramos en pendiente, como en escalinatas.

Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones de las calles a nivel del pavimento, variando la textura y el color de los mismos.

La plantación se ha de realizar en el acerado en la parte que da a la calzada, dejando el resto para las posibles conducciones de agua, electricidad, etc.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas, tramer u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

El mantenimiento de las zonas verdes será por cuenta de la promotora, hasta que se haga cargo la Entidad Urbanística de Conservación correspondiente.

Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

ARTÍCULO 226. APARCAMIENTOS.

En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA, el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector, siendo en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de edificación contabilizando tanto los públicos como los privados.

Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,50 x 4,75 m.

En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,50 m.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos que estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
- b. Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
- c. Estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
- d. Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

ARTÍCULO 227. VÍAS PÚBLICAS EXISTENTES.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

El mantenimiento de las zonas verdes será por cuenta de la promotora, hasta que se haga cargo la Entidad Urbanística de Conservación correspondiente.

CAPÍTULO 3º

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Artículo 228. Características básicas de la red de abastecimiento de agua potable.

Artículo 229. Evaluación de necesidades.

Artículo 230. Captación.

Artículo 231. Condiciones de potabilidad.

Artículo 232. Almacenamiento.

Artículo 233. Diseño de la red de distribución de agua.

Artículo 234. Cálculo de las redes.

CAPÍTULO 3º**ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.****ARTÍCULO 228. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

Las obras de abastecimiento de agua se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" vigente y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos

Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

La red de agua potable deberá someterse a las pruebas de presión preceptivas establecidas y supervisadas por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos, así como cuantas otras se estimen necesarias por los servicios técnicos de este Ayuntamiento.

Derivado del estudio de la red general de servicio en el municipio se elaborará durante el primer período de programación de este PGOU un Plan de mejora de infraestructuras de la red de abastecimiento de Torremolinos.

ARTÍCULO 229. EVALUACIÓN DE NECESIDADES.

Se establece una dotación mínima de 240 l/hab/día, sin incluir la necesaria para el riego y otros usos. Se justificará el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y los tipos de construcción proyectados.

En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 0,50 litros/segundo por hectárea bruta.

Con carácter indicativo se considera los siguientes caudales mínimos diarios para otro tipo de usos:

- Centros sociales y comerciales: 10 l/m²
- Riego de calles y zonas transitables: 1,20 l/m²
- Zonas verdes y jardines: 5 l/m²

De acuerdo con lo establecido en la normativa general vigente, se colocarán hidrantes cada 200 m medidos por recorridos reales.

Los hidrantes deberán ser aprobados por los servicios técnicos del Ayuntamiento en colaboración con los servicios técnicos de Bomberos y, preferentemente, serán del tipo aéreo con dos salidas siamesas de diámetro de 70 mm, situados en el trasdós del acerado y dotados de la correspondiente señalización. Las acometidas de servicio de incendios deben ser en todos los casos independientes, conectadas a la red de distribución general y deberán cumplir las normas y planos de detalle aprobados por los servicios técnicos municipales.

En aquellas aceras de anchura menor de 1,50 m los hidrantes se colocarán enterrados.

De acuerdo a lo especificado en la normativa vigente deberán contar con una presión mínima de 10 Kg, medido en funcionamiento simultáneo de dos salidas durante dos horas.

ARTÍCULO 230. CAPTACIÓN.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación, se acreditará la cesión o expropiación de las aguas si son de propiedad privada, o la concesión administrativa si son de dominio público a este Ayuntamiento para su integración en la red municipal.

Todo proyecto de nueva captación deberá contar con un informe sobre las características más relevantes que pudieran influir en la calidad del agua del área de captación, además de los informes de la autoridad sanitaria previos a la puesta en funcionamiento de las mismas que se prevén en la legislación sectorial con carácter vinculante y deberá contar con la autorización municipal y con las autorizaciones preceptivas del órgano competente.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal, que pueda ser potabilizada con los tratamientos de potabilización previstos en el abastecimiento.

ARTÍCULO 231. CONDICIONES DE POTABILIDAD.

Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la reglamentación técnico-sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

ARTÍCULO 232. ALMACENAMIENTO.

Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

Estos depósitos en caso de cesión al municipio deberán cumplir en su construcción con las especificaciones municipales.

Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura para los alojamientos turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red

general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco (5) veces la demanda diaria (para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 100 l/hab/día).

ARTÍCULO 233. DISEÑO DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Las redes de distribución pública o privada serán de acuerdo a lo dispuesto en el R.D. 140/2003, de diseño mallado, eliminando puntos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida, y disponiendo de mecanismos adecuados que permitan su cierre por sectores.

Todas las redes previstas se deberán prolongar hasta el final del sector.

La distribución se efectuará preferentemente bajo las aceras o bordes, y su tendido será doble, es decir, uno por cada acera, evitándose los cruces de calzada con las acometidas domiciliarias. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso, se adoptará la protección adecuada.

En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se preverán los ramales y llaves antes de la extensión de pavimento o acerado.

Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente. El recubrimiento mínimo será de 40 cm siempre que sea posible.

Las tuberías serán de fundición salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de polietileno o de PVC. En cualquier caso, los materiales de la red serán los especificados por el Servicio de Infraestructuras.

Antes de su puesta en funcionamiento se realizará un lavado y/o desinfección de las tuberías. El material de construcción, revestimiento, soldaduras y accesorios no transmitirán al agua sustancias o propiedades que contaminen o empeoren la calidad del agua procedente de la captación.

En el caso de que la conducción fuera abierta el gestor de la misma deberá proceder a su cerramiento siempre que la autoridad sanitaria considere que existe un riesgo para la salud de la población.

El diseño de la red se llevará a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" vigente y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.

ARTÍCULO 234. CÁLCULO DE LAS REDES.

El diámetro mínimo de las tuberías de polietileno será de 90 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 20 y 60 m de columna de agua (siendo la presión mínima en el punto más desfavorable de 2 atm ó 2 kg/cm²). La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s.

El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas, cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras. Se considerará el consumo medio del día correspondiente a las previsiones normales indicadas repartido en diez (10) horas, con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario.

Los cálculos de las redes se realizarán por los métodos normalmente utilizados, sancionados por la práctica.

CAPÍTULO 4º SANEAMIENTO.

- Artículo 235. Características básicas de la red de saneamiento.**
- Artículo 236. Diseño de las redes de aguas residuales y pluviales.**
- Artículo 237. Cálculo de las redes de aguas residuales y pluviales.**
- Artículo 238. Vertido y depuración.**
- Artículo 239. Vertido de aguas depuradas urbanas.**

**CAPÍTULO 4º
SANEAMIENTO.****ARTÍCULO 235. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO.**

Las obras de saneamiento se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" aprobado por pleno de este Ayuntamiento el 03/04/1998 (o por aquél que lo sustituya) y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.

Con el fin de garantizar su correcta evacuación, se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del proyecto y de la correspondiente urbanización los costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga.

Se utilizará sistema separativo salvo que por razones debidamente justificadas lo impidan y por autorización del Servicio municipal de Infraestructuras.

Con carácter general, se diseñarán sistemas de redes en los que el agua circule por gravedad, evitándose la inclusión de sistemas de impulsión o elevación.

Todas las redes de saneamiento que vayan a transportar aguas unitarias o residuales, deberán ser sometidas a las pruebas de estanqueidad en zanja establecidas y supervisadas por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos y serán sometidas a la revisión mediante cámara el 100% de la red.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el planeamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones del nuevo ámbito, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico o marítimo terrestre sin previa depuración. Se deberán aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR. En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras. La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45º. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.

Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para

periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

ARTÍCULO 236. DISEÑO DE REDES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Las obras de diseño de redes de aguas residuales y pluviales se llevarán a cabo de acuerdo con los criterios establecidos en el "Pliego de condiciones técnicas de ejecución de agua potable y saneamiento" aprobado por pleno de este Ayuntamiento el 03/04/1998 (o por aquel que lo sustituya) y por los criterios de los técnicos municipales en colaboración con los servicios técnicos de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.

Al objeto de facilitar la incorporación de las aguas residuales, las redes de saneamiento deben tener carácter de ramificadas, no permitiéndose la intersección de conducciones.

En el caso en que las nuevas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.

Con carácter general las redes de saneamiento se instalarán en terrenos de dominio público legalmente utilizables y accesibles para tareas de limpieza y mantenimiento. En zonas urbanas el trazado se situará bajo calzada, bordes o zonas verdes en líneas rectas entre los pozos de registro o pozos de resalto. Siempre será subterráneo.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica con diámetro mayor de 500 mm) o de PVC específico para este uso.

Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m.

Los absorbedores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m² de calle como mínimo.

Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

En áreas de baja densidad de edificación, la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales o redes separativas.

El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.

ARTÍCULO 237. CÁLCULO DE LAS REDES DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES

Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 315 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros. Los cauces que drenen suelos urbanizables deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos (500) años de retorno.

El caudal de cálculo se obtendrá según el método hidrológico (basado en la aplicación de una intensidad media de precipitación a la superficie de la cuenca, a través de una estimación de su escorrentía) para un periodo de retorno $T=25$ años.

Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,5 y 3,5 m/s. Las secciones mínimas serán de diámetro 315 cm en ramales y de 200 cm en acometidas domiciliarias.

Las infraestructuras de drenaje evitarán los entubados, embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo 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. En cualquier caso, en cauces cuya cuenca de aportación sea superior a 0,30 Km² quedan expresamente prohibidos.

Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos propuestos atraviesen vaguadas de pluviales cuya cuenca de aportación sea importante y puedan ocasionar episodios torrenciales de cierta entidad, deberán tener en cuenta dicha circunstancia, de manera que la ordenación a adoptar favorezca el desagüe de las avenidas. Por tanto, deberá proponerse una red de drenaje debidamente justificada en el correspondiente estudio hidrológico e hidráulico. El dominio Privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

ARTÍCULO 238. VERTIDO Y DEPURACIÓN.

Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Si el vertido es directo a cauce público o al mar, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

- a. Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m²: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).
- b. Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).
- c. Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

Se prohíben los pozos negros. Como regla general, se prohíben las fosas sépticas individuales salvo en construcciones agrícolas ubicadas en suelo no urbanizable.

Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

Cuando las aguas sean de procedencia no doméstica el Ayuntamiento podrá exigir una depuración antes de su inyección al colector municipal.

ARTÍCULO 239. VERTIDO DE AGUAS DEPURADAS URBANAS.

Deberá solicitarse al Ayuntamiento la autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Los parámetros característicos del afluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

El sistema será, con carácter general separativo, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias

CAPÍTULO 5º
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 240. Clasificación de red de energía eléctrica.

Artículo 241. Condiciones de la red en suelo urbano.

Artículo 242. Condiciones de la red en suelo urbanizable.

Artículo 243. Reservas de suelo para infraestructuras eléctricas.

ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 244. Iluminación.

Artículo 245. Condiciones de diseño.

**CAPÍTULO 5º
ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.****ENERGÍA ELÉCTRICA****ARTÍCULO 240. CLASIFICACIÓN DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

La red de energía eléctrica se clasifica del siguiente modo:

- a) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.
Tensiones: 400-220 kV.
- b) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios sólo en la red propia.
Tensiones: 132-66-45 kV.
- c) Red de distribución: tensiones nominales 20-15 kV.

Independientemente de la tensión, se entenderá sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

ARTÍCULO 241. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANO.**Red de transporte:**

- a) Líneas:
 - i) En suelo urbano de edificación colectiva cerrada o abierta se evitará el tendido aéreo, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente estudio de detalle o proyecto de urbanización.
 - ii) En suelo urbano de edificación unifamiliar o con tejido poco compacto podrá autorizarse el tendido aéreo, a petición de titular interesado, cuando las circunstancias técnicas o económicas lo aconsejen y exista posibilidad de incluir el trazado aéreo por zonas compatibles con las limitaciones impuestas por efectos de visualidad, concurrencia de personas, calidad urbana, servidumbres y distancias. Las edificaciones deberán guardar las distancias previstas en el reglamento técnico correspondiente.
 - iii) En suelo urbano industrial, el tendido será normalmente aéreo acomodado a la propia industria, siendo conveniente discurra su trazado acoplado a las vías de circulación.
 - iv) En suelo urbano libre de edificación como zonas verdes públicas destinadas a parques y jardines, y de equipamiento deportivo de recreo y expansión, sólo se permitirá el paso de líneas aéreas por trazados en los que su incidencia sobre el entorno sea mínima.

b) Subestaciones:

Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 Kv. en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrá dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

Red de reparto:

a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán preferentemente subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red. La instalación en aéreo deberá estar precedida de la aprobación, por parte de la Administración Local, de la justificación pormenorizada y de la solución técnica concreta.

ii) En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flanqueen vías de circulación.

b) Estaciones transformadoras:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán dentro de edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

ii) En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponerse en emplazamientos reservados previamente.

Red de distribución:

a) Líneas:

i) En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20,15 Kv) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables en otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

ii) En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas. Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones complementarias.

b) Centros de transformación:

En suelo urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 Kv y 16 salidas de baja tensión.

ARTÍCULO 242. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANIZABLE.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la ITC-BT-10 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en las normas citadas anteriormente y, en el caso de viviendas, las potencias mínimas serán:

- a) Viviendas mayores de 160 m² construidos: 9,2 kW.
- b) Viviendas menores de 160 m² construidos: 5,75 kW.

La carga correspondiente a las viviendas se calculará con los coeficientes de simultaneidad indicados en el REBT. En los edificios con previsión de tarifa nocturna se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 1.

La carga de locales comerciales del edificio o en edificios comerciales se calculará a base de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 3450 W.

En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 230/400 V y el tendido de cables se canalizará subterráneamente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estima que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

Las instalaciones eléctricas incluidas los centros de transformación cumplirán lo establecido en los reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.

Las redes de transporte, reparto y distribución en alta tensión (> 1 kV) se adaptarán al criterio del Ayuntamiento en cuanto a su carácter aéreo o subterráneo y a su trazado, siendo preceptivo inicialmente el desarrollo y/o modificación de la red en tendido subterráneo, salvo justificación en contra por razones técnicas de seguridad y/o de eficacia de la red.

Por defecto y tomando en cuenta lo establecido en el punto previo, se deberán soterrar todas las líneas aéreas afectadas por el desarrollo de un nuevo sector.

La red de distribución en baja tensión canalizada bajo el sistema viario de un nuevo sector en desarrollo deberá prever las conexiones futuras con los sectores o áreas urbanas limítrofes, prolongando las canalizaciones diseñadas hasta los límites del mismo.

ARTÍCULO 243. RESERVAS DE SUELO PARA INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS.

El Plan General podrá prever para las necesidades de la Red de transporte y reparto de energía eléctrica una serie de emplazamientos reservados a instalaciones de transformación y de zonas o pasillos, cuya ocupación del suelo es compatible con el paso de las líneas eléctricas aéreas.

Los centros transformadores se ubicarán preferentemente sobre espacios privados, evitando en lo posible la imposición de servidumbres sobre el viario y las áreas libres públicas. Las características técnicas y constructivas de los centros de transformación y subestaciones serán las reglamentadas en la legislación sectorial al respecto, debiendo ser legalizados todos los proyectos por la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. El Ayuntamiento será competente para autorizar la compatibilidad de la ocupación con su afección primigenia y al cumplimiento de las ordenanzas aprobadas.

Si durante la ejecución de las obras de urbanización proyectadas y/o de la construcción de las viviendas previstas y, por aplicación de lo establecido en el articulado en el R.D. 842/2002, fuese necesario ampliar los centros de transformación inicialmente previstos en proyecto, los nuevos podrán ser ubicados en espacios libres de uso público, previa autorización municipal.

Teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, las subestaciones de transformación deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo de 3,00 m. Además, adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc, a fin de hacer la instalación tolerable por los vecinos.

En la ejecución de las subestaciones eléctricas será preferente la utilización de tecnologías GIS o blindadas al objeto de tener instalaciones compactas, con la mayor de los elementos y aparatos estratégicos albergadas en el interior de edificios adecuadamente diseñados para este fin y ocupando en su conjunto el menor espacio posible en planta compatible con los requerimientos técnicos propios para garantizar la seguridad de este tipo de instalaciones

ALUMBRADO PÚBLICO

ARTÍCULO 244. ILUMINACIÓN.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona admitiéndose luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía. En los itinerarios peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, sobre báculo, fustes, etc, siempre que armonice con el carácter de la urbanización.

El nivel de la iluminación se ajustará en cada caso a la propuesta de modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del Comité Español de Iluminación, mediante aplicación de los parámetros que figuran en las tablas que en la misma se desarrollan.

Será preceptiva la iluminación de todas las zonas verdes proyectadas en la urbanización.

ARTÍCULO 245. CONDICIONES DE DISEÑO.

Los proyectos de urbanización incluirán las obras necesarias para la instalación de alumbrado público para la totalidad de los viales, espacios públicos y zonas verdes incluidos en el sector. En ningún caso, el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. Los puntos de luz deberán quedar alojados preferentemente en puntos de luz sobre columna o báculo o sobre brazo mural acordes con el ambiente urbano.

Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes. La elección de los modelos y calidades a instalar será previamente aceptada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red de distribución en baja tensión y se alimentarán desde la esta misma red dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para la Baja tensión (R.D. 842/2002) y en las normas particulares de la empresa distribuidora que atienda el suministro.

Los centros de mando, protección y medida serán del tipo compacto fabricados con chapa de acero inoxidable y deberán incluir como mínimo: estabilizador-reductor de flujo de tipo estático ubicado en cabecera de líneas, módulo de control SGC, sistema de telemando mediante GSM, diferenciales reenganchadores en protección de salidas asociados al controlador de potencia.

CAPÍTULO 6º RECOGIDA DE BASURAS.

Artículo 246. Recogida de Basuras.

**CAPÍTULO 6º
RECOGIDA DE BASURAS.****ARTÍCULO 246. RECOGIDA DE BASURAS.**

El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado. Se deberá acotar espacio para los contenedores de basura, vidrio, papel, etc.

Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico, ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables. Se procederá a programar el sellado de vertederos existentes y la transferencia de los residuos una planta de tratamiento próxima.

Está prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Se deberá prever la limpieza de calles y los itinerarios de recogida de basura desde los sitios donde queden almacenados en recipientes generales a salvo de la vista y malos olores.

El volumen de basura para el cálculo será de 5 litros/hab y día, suponiendo un peso específico de 0,60 Kg/litro.

En el caso de no hacerse la recogida de basuras por el servicio municipal, deberán especificarse y aprobarse los modos de eliminación y reciclaje posibles de las mismas.

Se deberá prever la recogida selectiva de basura mediante islas ecológicas soterradas.

CAPÍTULO 7º
OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

OTRAS REDES
Artículo 247. Telecomunicaciones.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
Artículo 248. Alojamientos turísticos.
Artículo 249. Coordinación entre privados y entidades.
Artículo 250. Funciones de control e inspección.

CAPÍTULO 7º**OTRAS REDES Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.****OTRAS REDES****ARTÍCULO 247. TELECOMUNICACIONES.**

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, datos, etc, en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas de las compañías suministradoras que han de cumplirse en cada caso. En todo caso, en el suelo urbano habrán de ser preferentemente subterráneas, aunque siempre según lo indicado en el artículo 120 y en la Ley 9/2.014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Cuando el Ayuntamiento lo estime necesario podrá solicitar la instalación de las mismas.

Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable:

La Ley General de Telecomunicaciones establece que la explotación de las 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 sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios conforme los artículos 4 y 20 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, y en virtud a la Disposición Transitoria Décima de la Ley General de Telecomunicaciones.

Debe considerarse con carácter general que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esa ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no equitativas y no

discriminatorias, sin acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, en los términos establecidos en los artículos 11, 31, 34, 35 y 36 de la Ley General de Telecomunicaciones,
- Incluir un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis (6) meses contados a partir de la presentación de la solicitud,
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia legal y efectiva entre los operadores,
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Las entidades inscritas en el mencionado Registro de operadores de comunicaciones electrónicas tendrán derecho, en los términos de lo establecido en la Ley General de Telecomunicaciones en el artículo 62 y la Disposición Transitoria Octava y en las normas reglamentarias aprobadas en materia 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 autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del 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 pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada 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 que se trata de salvaguardar y no podrán imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativa, 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 de igualdad de condiciones.

Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada:

Los artículos 12, 32, 35, 37 y 38 de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de Telecomunicaciones, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos de acceso e interconexión voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, así como los acuerdos de coordinación entre las propias Administraciones, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se va a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

De acuerdo con el artículo 32.2 de dicha Ley General de Telecomunicaciones también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando el Ayuntamiento considere que por razones de medio ambiente, salud pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Industria, Energía y Turismo el inicio del oportuno procedimiento.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante resolución de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. Dicha resolución deberá incorporar, en su

caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

Afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Instalaciones radioeléctricas:

El artículo 34.2 de la Ley General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

El artículo 34.3 de la Ley General de Telecomunicaciones establece en los instrumentos de planificación urbanística y en este PGOU se deberá:

- impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas,
- garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas,
- garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia esta normativa y los instrumentos de planificación de desarrollo o detalle:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la Ley general de Telecomunicaciones, la normativa debe respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley y las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a la emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que conocemos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil

y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el servicio de telefonía, y por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de la antena, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas.

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 32, 45 y 66 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido previsto de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que en la Ley General de Telecomunicaciones se formula los procedimientos de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística:

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de

septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la Disposición Adicional Undécima.

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 que se menciona más adelante, no existe legislación específica hasta la aprobación del real decreto al que se refiere dicha Disposición Adicional Undécima. No obstante, pueden usarse como referencia las cinco normas UNE (133100-1, 133100-2, 133100-3, 133100-4, 133100-5) aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de normalización y Certificación (AENOR).

Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios:

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 en redacción dada por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

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.

Asimismo, conviene reseñar el real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

Obligación de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación:

Para la autorización o licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación deberá distinguirse dos casos:

- La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la Disposición Adicional Tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En este caso la ley suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:
 - Que utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público,
 - Que la superficie que ocupen se igual o inferior a trescientos (300) metros cuadrados,
 - Que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico,
 - Que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público,
 - Las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

- El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o estaciones radioeléctricas en dominio privado, que serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas:
 - Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente conforme el artículo 3.1 de la Ley de medidas urgentes para la liberalización del comercio y de determinados servicios,
 - Las licencias que autorizan los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios incluidos en el ámbito de la aplicación del artículo 3.2 de la Ley urgentes para la liberalización del comercio y de determinados servicios,
 - Las licencias para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación de la edificación y el artículo 3.3 de la Ley de medidas urgentes. Esta licencias serían:
 - Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio en su composición general exterior, ni su volumetría, ni en el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos,
 - Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico,
 - Otros tipos de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, las de aperturas o la de usos y actividades.

Para los trámites de instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas con superficie superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan espacios naturales protegidos, el artículo 34.6 de la Ley General de Telecomunicaciones establece que no podrá eximirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado al Ayuntamiento para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el plan haya sido aprobado por el Ayuntamiento.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo

establecido en la legislación vigente de régimen jurídico de las administraciones públicas y procedimiento administrativo común, relativa al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que sea posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con las infraestructuras o estaciones radioeléctricas, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición Final Tercera de la Ley General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante el Ayuntamiento una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por un técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del CTE. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas. El promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley General de Telecomunicaciones, cuando el Ayuntamiento sea el responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tenerse en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa.

Cuando proceda la licencia de primera ocupación para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la legislación obliga como requisito vinculante la presentación del boletín de la instalación y el protocolo de pruebas asociado, además de la certificación fin de obras convenientemente diligenciados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 248. ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

Estos alojamientos cumplirán, además de sus normas específicas, la Ley sobre requisitos de infraestructura de los alojamientos turísticos (Decreto 378/70, de 19 de diciembre, sobre infraestructuras).

ARTÍCULO 249. COORDINACIÓN ENTRE PRIVADOS Y ENTIDADES.

Se procurará llegar a un acuerdo entre los promotores proyectistas, constructores y concesionarios para la debida coordinación y establecimiento de las adecuadas relaciones entre las obras de los distintos servicios. Para ello deberán preverse desde el principio la necesidad de estos servicios públicos que requerirán la aprobación y control del Ayuntamiento y cumplir lo siguiente:

1. Establecer un sistema de recorridos para maquinaria móvil deliberadamente distinto al de los servicios para evitar dañarlos.
2. La utilización de la zanja común para todos los servicios compatibles.
3. Separar definitivamente de esta zanja común las redes de saneamiento y drenaje puesto que éstas exigen excavación más profunda y el recorrido más económico para su flujo por gravedad.
4. La asignación de las obras de infraestructura a empresas o equipos municipales o mixtas, calificadas y especializadas en este tipo de construcción.
5. Utilizar el menor número posible de tipos y secciones para facilitar el almacenaje de piezas necesarias para las futuras reparaciones o reposiciones.
6. Todos los servicios de infraestructura se preverán de manera que las actuaciones colindantes puedan servirse de los mismos, dimensionándose, considerando el caudal, tráfico, etc, previstos en dicha actuación.

ARTÍCULO 250. FUNCIONES DE CONTROL E INSPECCIÓN.

Para el control de la urbanización por el Ayuntamiento se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Acta de replanteo firmada conjuntamente por el Ayuntamiento y Dirección Técnica de la entidad promotora.
2. Una vez realizada la explanación de los viales y la compactación de la misma, que nunca será inferior al 95% del ensayo próctor normal, comprobado por un laboratorio homologado, se comunicará en este Ayuntamiento para su control.
3. Una vez realizada la excavación para la implantación de los servicios (agua, saneamiento, canalizaciones, etc.) y colocados los mismos, se avisará al Ayuntamiento para su conocimiento, antes de enterrar la zanja.
4. Colocada la sub-base y compactada, nunca inferior al 100% del próctor modificado, comprobado igualmente mediante laboratorio homologado, se deberá comunicar al Ayuntamiento.

5. Durante la ejecución del firme de calzada, y aceras se avisará al Ayuntamiento para la inspección de la misma, siendo necesario efectuar los controles de calidad suficientes para garantizar la correcta realización de las obras.
6. Se realizará un control con cámara de la red de aguas fecales y pluviales.
7. Se realizará un control de estanqueidad de la red de abastecimiento.
8. Las arquetas serán de tipo soladas según el modelo municipal.
9. Para el replanteo se marcará el trasdós del acerado y el eje de los viales, siendo éste comprobado por los técnicos municipales.

Para la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, el solicitante deberá aportar:

1. Certificados final de la obra de los directorios técnicos de las obras, firmada y visada por colegio oficial.
2. Autorización de la Consejería de Industria de puesta en servicio de la instalación de alumbrado público.
3. Contrato con la compañía suministradora del fluido eléctrico del alumbrado público y autorización del excelentísimo Ayuntamiento para el cambio de titularidad del mismo, debiéndose entregar instalación de alumbrado con la acometida y contadores instalados.
4. Certificado de conformidad de la instalación de red de la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos y, en su caso, del Servicio de Bomberos de los hidrantes instalados y pruebas de presión y caudal de los mismos.
5. Contrato con la compañía suministradora para la red de riego y copia/s de boletín/es de riego.
6. Certificado del técnico de telecomunicaciones de que las instalaciones de comunicaciones cumplen con la normativa vigente.
7. Certificado de aceptación de servicios de la Cía. Telefónica.
8. Carta de conformidad de la compañía suministradora dando conformidad a la instalación de energía realizada.
9. Autorización administrativa y acta de puesta en marcha de la Consejería de Industria de las instalaciones de electrificación.
10. Informe favorable de las zonas verdes por parte del departamento municipal de Parques y Jardines.
11. Informe favorable del alumbrado público por parte del servicio eléctrico.
12. Se aportará certificado de inspección del órgano titular competente a la revisión de la instalación de gas, si se hubiese.
13. Acta de recepción provisional.
14. Planos finales de obras suscritos por los directores de las obras y visados por el o los colegios profesionales correspondientes en soporte papel y soporte informático del sector, referenciando a las coordenadas UTM, que contengan plano de viario y parcelario con implantación de las edificaciones, indicando si la edificación es la prevista o la implantada. Planos alumbrado público, red baja y media tensión, red de distribución de agua y red de riego, red de pluviales, red de fecales, red de telefonía, red de gas, etc. Estos planos reflejarán cualquier variación existente en las obras.
15. El mantenimiento de las zonas verdes, será por cuenta de la promotora, hasta que se haga cargo la Entidad Urbanística de Conservación.
16. En caso que se solicite una recepción parcial para habilitar la ocupación de viviendas la documentación a presentar será la indicada para la recepción de las obras, extendido tan solo a la parte de obra ejecutada, o fase autónoma de la urbanización.

TÍTULO VI

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPÍTULO 1º **DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.**

- Artículo 251. Tipos de edificación.**
- Artículo 252. Tipos de obras de edificación.**
- Artículo 253. Redacción de proyectos. Accesibilidad.**
- Artículo 254. Definición y ámbito.**
- Artículo 255. Zonas.**
- Artículo 256. Ordenanzas de la edificación y usos.**

CAPÍTULO 1º**DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.****ARTÍCULO 251. TIPOS DE EDIFICACIÓN.**

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:
 - a) Edificaciones alineadas: son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.
 - b) Edificaciones no alineadas: son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:
 - a) Edificaciones adosadas a medianeras: son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.
 - b) Edificaciones exentas: son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

ARTÍCULO 252. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Obras de conservación: son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.
- b) Obras de restitución: son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.
- c) Obras de consolidación: son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.
- d) Obras de restauración: son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.
- e) Obras de rehabilitación: son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.
- f) Obras nuevas: son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

- g) Obras de demolición: son aquéllas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.
- h) Obras exteriores: son aquéllas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.
- i) Obras interiores: son aquéllas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

ARTÍCULO 253. REDACCIÓN DE PROYECTOS. ACCESIBILIDAD.

En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 254. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO UC.

Constituye el suelo urbano consolidado UC la superficie de terrenos que deben cumplir las condiciones que determinan el artículo 45 y el artículo 56 de la LOUA, han sido incluidos en esta clase y delimitados por este Plan General.

Su delimitación se expresa en los Planos de Calificación y Gestión del Suelo a escala 1/2.000, su ordenación y zonificación a efectos de aplicación de su normativa específica, así como para los suelos que tras su planeamiento de desarrollo, de detalle y de ejecución obtengan su categoría de suelo urbano consolidado.

ARTÍCULO 255. ZONAS.

El suelo urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

- ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)
- ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)
- ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
- ZONA DE INDUSTRIA (IND)
- ZONA DE COMERCIO (CO)
- ZONA HOTELERA (H)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas, que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona, en este Título VI.

ARTÍCULO 256. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano. Para las definiciones de carácter general de la edificación en suelo urbanizable, podrán ser de referencia las ordenanzas contenidas en el Capítulo 2º de este Título VI, si bien, serán determinadas por el instrumento de desarrollo de planeamiento en virtud del artículo 13.3.b) de la LOUA.

CAPÍTULO 2º**ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN : DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

Artículo 257. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

Artículo 258. Condiciones relativas a la posición de la edificación.

Artículo 259. Parcela y solar.

Artículo 260. Definiciones relativas a la edificabilidad.

Artículo 261. Ocupación de parcela.

Artículo 262. Alineación de vial.

Artículo 263. Línea de fachada.

Artículo 264. Ancho de vial.

Artículo 265. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

Artículo 266. Criterios de medición de alturas.

Artículo 267. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

Artículo 268. Planta baja.

Artículo 269. Planta sótano.

Artículo 270. Plantas altas.

Artículo 271. Manzana.

Artículo 272. Profundidad edificable.

Artículo 273. Espacio libre interior de manzana.

Artículo 274. Retranqueos de la edificabilidad a la alineación.

Artículo 275. Reglas sobre medianerías.

Artículo 276. Reglas sobre retranqueos

Artículo 277. Cuerpos salientes.

Artículo 278. Elementos salientes.

Artículo 279. Ordenanza de vallas.

Artículo 280. Ventilación e iluminación.

Artículo 281. Obras de ampliación.

Artículo 282. Patios de manzanas, patios de luces y patios de ventilación.

Artículo 283. Separación mínimas a linderos privados y públicos.

Artículo 284. Elementos técnicos de las instalaciones.

Artículo 285. Casos particulares: construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

Artículo 286. Normas de edificación en ladera.

CAPÍTULO 2º

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN: DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 257. CONDICIONES RELATIVAS A LA PARCELA Y LA EDIFICABILIDAD.

Definiciones:

- a) **Unidad de ejecución:** son las unidades de referencia en el suelo urbano no consolidado UNC para la ejecución del planeamiento. Es, además, la unidad de referencia en el suelo urbanizable sectorizado URS para la ejecución del planeamiento.
- b) **Sector:** es la unidad de referencia en el suelo urbanizable sectorizado URS, suelo urbanizable ordenado URO y suelo urbano no consolidado UNC para la redacción del planeamiento posterior a este PGOU.
- c) **Manzana:** es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.
- d) **Parcela:** es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.
- e) **Condiciones de la parcela:** las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las normas particulares para el suelo urbano y el urbanizable.
- f) **Relación entre edificación y parcela:** toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
- g) **Segregación:** la segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.
- h) **Segregación y agregación de parcelas:** no se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las normas particulares de estas Disposiciones.
- i) **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.
- j) **Superficie de la parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- k) **Parcela Mínima:** es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen el PGOU. Está establecida en estas Disposiciones Urbanísticas o en el planeamiento de desarrollo, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para la zona.

- l) **Parcela Máxima:** es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen el PGOU
- m) **Solar:** es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:
- I.- Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen, y se encontrarán determinadas las alineaciones y rasantes.
 - II.- Condiciones de urbanización: la parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - III.- Condiciones de gestión: la parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.
 - IV.- Condiciones dimensionales: la parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las normas particulares de estas Disposiciones o los instrumentos que desarrollen el PGOU.
- n) **Edificabilidad:** es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de superficie).
- o) **Superficie construible:** es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, unidad de ejecución o parcela. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo edificable).
- p) **Superficie construida:** es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo edificable).
- q) **Ocupación:** es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o unidades de ejecución. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular de la zona. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.
- r) **Ancho de fachada:** es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.
- s) **Anchura media de parcela:** es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.
- t) **Fondo de parcela:** fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.
- u) **Densidad:** es el cociente entre el número de viviendas y la superficie en hectáreas de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

ARTÍCULO 258. CONDICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

En cuanto a la posición de la edificación respecto de la alineación y con respecto a las alineaciones oficiales, la edificación podrá estar en línea cuando la alineación actual y la alineación oficial son coincidentes, distinguiendo edificación alineada a viario o edificación

retranqueada cuando el cerramiento de parcela coincide con la alineación oficial. También está el caso de fuera de alineación, cuando la alineación del cerramiento de parcela en edificación retranqueada y la alineación de la edificación alineada a viario no coincide con la alineación oficial.

Definiciones:

a) Alineación de vía pública: es la trazada por los planos de alineación de este PGOU o por el planeamiento de desarrollo aprobado en sectores para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

- I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

b) Alineación de fachada: es la línea desde la cual se produce la edificación o se define como línea de edificación, siendo la intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. En el caso de edificios alineados, esta línea es obligada desde la normativa de planeamiento aprobado. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la normativa particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

c) Separación a linderos: es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

d) Línea de rasante: es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía, en cualquier sección longitudinal o transversal. La **rasantes oficiales** son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos de planeamiento aprobado. La **rasante actual** es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el planeamiento no señalara otras, y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial. La **rasante natural** del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación no natural.

I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública (gráfico 1).

II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada, se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera.

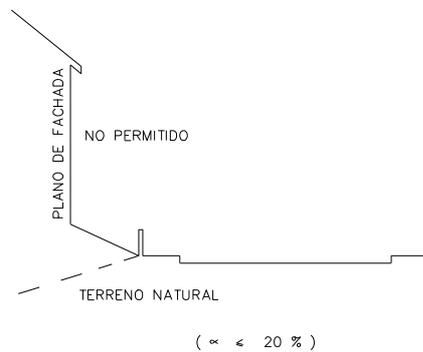


Gráfico 1

III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 1.

e) **Plano de rasante:** es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

I) Parcelas medianeras:

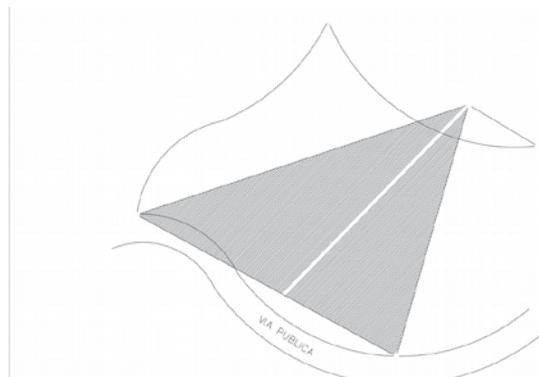


Gráfico 2

III) Parcelas de esquina:

- 1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.
- 2º.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso, si esto no es posible de aquel que equidista de los extremos.
- 3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

f) **Medición de altura en edificaciones alineadas** (pendiente inferior al 20%): la altura reguladora fijada en la normativa particular de la zona, se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario, se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura según el gráfico 3. El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h de estas Disposiciones (medición de altura en el resto de las edificaciones).

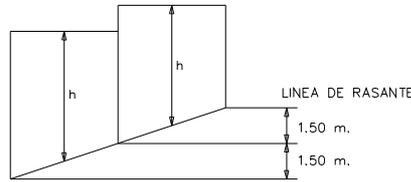
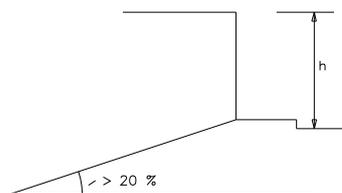


Gráfico 3

g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%): exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

I) Vial a cota superior al terreno: en este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 4 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida anteriormente, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de estas Disposiciones.



α (%)	d (m)
$20 < \alpha < 30$	10,00
$30 < \alpha < 40$	8,00
$40 < \alpha$	5,00

Gráfico 4

II) Vial a cota inferior al terreno: la medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de estas Disposiciones (medición de altura en el resto de las edificaciones).

h) Medición de altura en el resto de las edificaciones:

I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

II) La altura reguladora fijada en la normativa particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación según el gráfico 5.

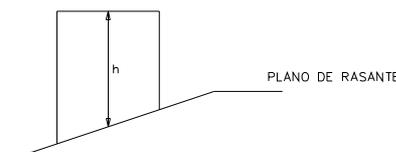


Gráfico 5

III) En función de la pendiente del plano de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico anterior y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el gráfico 6 (con los máximos absolutos de la aplicación de la normativa particular de la zona).

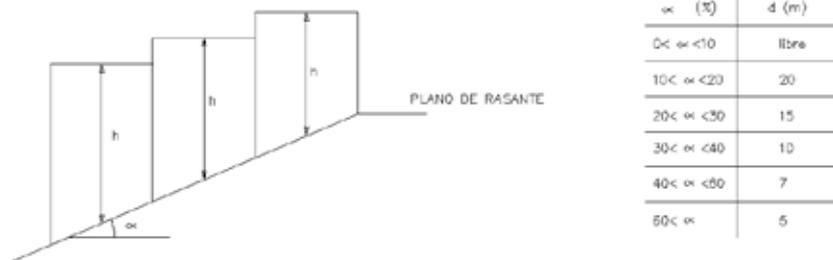


Gráfico 6

IV) Para todas las sub-zonas, exceptuando aquellas en donde se admite el ático, se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas con una altura máxima de cumbre de 2,75 m, contados a partir de la altura reguladora máxima, espacio no habitable en donde podrán ubicarse exclusivamente depósitos de agua y demás instalaciones del edificio; también podrá sobresalir de dicha altura reguladora máxima, los casetones de acceso a terraza de cubierta y sala de instalaciones para telecomunicaciones, con formación de pérgolas, y con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de dicha cubierta (ó 10,00 m² máximo cuando la superficie de cubierta sea pequeña) y una altura máxima de 2,70 m.

i) **Pendiente de un terreno:** se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 7, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

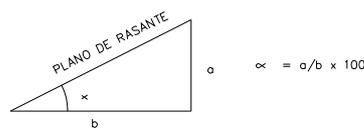


Gráfico 7

ARTÍCULO 259. PARCELA Y SOLAR.

1. **Parcela:** se define como parcela toda porción de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la 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 de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente; la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.
2. **Solar:** parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la LOUA y estas Disposiciones Urbanísticas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento en caso necesario, de direcciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la Delegación municipal de Urbanismo.
3. **Terreno natural:** A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como terreno natural:
- a) El terreno natural propiamente dicho, en el caso de solares 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 260. DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD.

1. **Superficie de techo edificable:** es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Disposiciones, tengan la consideración de bajas y altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también 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, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos computará a estos efectos en un cincuenta por ciento (50%).

No serán computables las plantas diáfnas, los accesos públicos bajo pórticos, 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 Disposiciones y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfnas no cerradas.

En grandes superficies minoristas, no se computarán como superficie edificada:

- a) La de las calles interiores comerciales.
- b) La de los soportales, atrios y plantas bajas porticadas, excepto las construcciones cerradas que hubiera en ellas.

c) La de las plantas sótano, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo que define la planta sótano de las presentes Disposiciones.

d) La de las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. **Índice de edificabilidad bruta** o de zona: es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo edificable/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
3. **Índice de edificabilidad neta para cada uso**: es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo edificable/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

ARTÍCULO 261. OCUPACIÓN DE PARCELA.

1. Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección en planta de los planos de fachada de la edificación que contienen totalidad del volumen de la edificación, sobre y bajo rasante no incluidos los cuerpos salientes, ni los patios interiores, con la excepción del sótano destinado al uso de aparcamiento, que se regulará de acuerdo con lo dispuesto en su apartado correspondiente.
2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las superficies de las parcelas. Se entiende por **coeficiente de ocupación** a la relación entre la superficie ocupable por la edificación, respecto a la superficie de la parcela neta. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes del terreno podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de la parcela, siempre y cuando el uso al que se destine sea de aparcamiento.

Respecto a la separación a linderos cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, o no habiendo consentimiento de los colindantes, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento previa petición a propuesta de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4. 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 áreas libres y deportivos, y aparcamiento siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. 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 se establezcan en estas Disposiciones para los patios mancomunados.
6. Se define como **fondo edificable** el parámetro establecido por el planeamiento aprobado, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la/s fachada/s interior/es de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

ARTÍCULO 262. ALINEACIÓN DEL VIAL.

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo de los viales. Según las ordenanzas específicas de cada zona, la alineación de la edificación coincidirá o no con la del vial. Como caso excepcional y de forma puntual, el Ayuntamiento podrá redefinir las alineaciones fijadas por este PGOU.

Por tanto, es la línea que separa el uso de viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

ARTÍCULO 263. LÍNEA DE FACHADA.

Se define como **fachada** el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

Se define como **línea de fachada** la que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

ARTÍCULO 264. ANCHO DE VIAL.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a 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 265. 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 le corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se ha de respetar conjuntamente. La altura máxima del edificio es la que se obtiene de la suma de las alturas máximas de las plantas que permite la ordenanza.

ARTÍCULO 266. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.
2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
 - A) En caso de cubierta plana:
 - a) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre zonas de azoteas, tendrán una altura máxima de 1,20 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 1,80 m de altura.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta, en casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
 - c) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula expresamente en estas Disposiciones.
 - d) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
 - e) Los casetones de acceso a terraza o cuartos de instalaciones comunitarios, con una altura de 2,70 m y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la planta de cubierta, sin uso habitacional. Así mismo, deberán tratarse con materiales y estética similar al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.
 - f) Los casetones de acceso a terraza vinculados a las viviendas inmediatamente inferiores, con una altura de 2,70 m, una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la planta de cubierta, y hasta un máximo de 10,00 m² en los casos que por el pequeño tamaño de la planta de cubierta no sea posible cumplir el 15% máximo. Así mismo, deberán tratarse con materiales y estética similar al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica. En caso de existir instalaciones especiales, la superficie necesaria para las mismas se justificará debidamente según la regulación específica.

B) En caso de cubierta inclinada:

La cubierta del edificio de pendiente inferior al 50% y los arranques se producirán en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbre será de 2,75 m contados a partir de la altura reguladora máxima, salvo que se disponga lo contrario en la ordenanza particular de zona.

3. En lo que se refiere a los usos bajo elemento de cubierta no estará permitido ninguno que le proporcione habitabilidad, pudiendo albergar algún tipo de instalación vinculada a la edificación sin espacio habitable. En cualquier caso formará parte vinculada a la edificación y no podrá servir de espacio segregado de los espacios habitables de ella.

ARTÍCULO 267. 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 m ó la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, 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 m o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, 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 m o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, 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 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 m. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la

diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 m de la linde medianera.

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 edición 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 de 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 hará una excepción en determinadas zonas del suelo urbano cuando sus correspondientes Disposiciones así lo establezcan expresamente, dictando la norma específica determinándola.

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 los chaflanes no tendrán la consideración de plazas. Para determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediato 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 de 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 una distancia equivalente a 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 m del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques y 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 accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En caso de que 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 máxima de 15 m. Debiéndose a partir de dicha 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 cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencias para la medición de alturas se atenderán 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 la planta que tenga la consideración de planta baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo siguiente.
- 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 tenga 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 podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 m con relación a la cota natural del terreno o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas. 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.

3. Para todos los casos:

En las parcelas edificables con frente a vías públicas o tramos de ellas, que sean alteradas con particularidades funcional-constructivas, para la determinación de la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación y la definición de planta baja, se adoptará como rasante el perfil longitudinal de la vía preexistente a la alteración.

ARTÍCULO 268. PLANTA BAJA.

1. Edificios exentos:

Se define como planta baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella se señalen en el apartado 2.3 del anterior artículo.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios que, por aplicación de la ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 m por encima ó la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de planta baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada que no tuvieran expresamente definida una alineación de chaflán, el Ayuntamiento determinará si procede, dejar en planta baja (si la construcción va alineada al vial), o bien en la cerca de cerramiento si la construcción se retranquea, un chaflán definido en cualquier caso por la distancia de 3 m a partir de la esquina en ambas fachadas. En casos excepcionales el Ayuntamiento determinará la solución correspondiente, en función de tal visibilidad de la conformación del resto de las esquinas y de la tipología edificatoria general del entorno.

3. Para todos los casos:

a) 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 destine a uso comercial o público, de 6,50 m para grandes superficies minoristas y de 2,50 m para uso de vivienda. La altura libre en aseos y pasillos podrá descender hasta 2,30 m. Se entiende altura libre la cota de suelo a techo final, sin incluir el espacio de falso techo para la ubicación de instalaciones.

b) No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorio en planta sótano o baja, así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio.

c) Los altillos o planta partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no habitables para vivienda. Para locales cumplirán las condiciones siguientes:

1. Se separarán un mínimo de 2,00 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
2. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
3. Su altura libre mínima será de 2,30 m por encima y 2,50 m por debajo del forjado.
4. Deberá formar una unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no podrá tener acceso independiente desde el exterior.

ARTÍCULO 269. PLANTA SÓTANO

1. Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo de la cota de referencia, o la mitad de la altura de planta en grandes superficies minoristas, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachas del sótano. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.
3. Para usos de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados al uso principal, la superficie construida no computará a efectos de la superficie de techo edificable. Para cualquier uso diferente el anterior, la superficie máxima de techo permitida en sótano no podrá sobrepasar el 20% de la superficie del techo edificado en el edificio y tampoco computará a efectos de la superficie de techo edificable.
4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de zona, 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.
5. La altura libre mínima de la planta sótano no será inferior a 2,30 m libre de instalaciones en techo, siempre que se destine a los usos de aparcamiento, trastero y sala de instalaciones del edificio, en toda zona o sector. Para otros usos permitidos, deberá cumplirse lo establecido para alturas libres en su aparatado correspondiente de estas Disposiciones.

ARTÍCULO 270. PLANTAS ALTAS.

1. Se define como planta alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.
2. La altura libre de las plantas altas no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector de uso residencial. Para otros usos permitidos deberá cumplirse lo establecido para alturas libres en el apartado correspondiente de estas Disposiciones. La altura libre en aseos y pasillos podrá descender hasta 2,30 m. Se entiende altura libre la cota de suelo a techo final, sin incluir el espacio de falso techo para la ubicación de instalaciones. Las plantas diáfanas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 m, no serán habitables y no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable. La altura máxima incluyendo canto de forjado de techo y solería será de 3,50 m.

ARTÍCULO 271. MANZANA.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

ARTÍCULO 272. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

ARTÍCULO 273. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.

Es el espacio no ocupado por edificación que resulte de aplicar las profundidades edificables.

ARTÍCULO 274. RETRANQUEOS DE LA EDIFICABILIDAD A LA ALINEACIÓN.

Es el retroceso de la edificación a la alineación del vial o a las medianerías. Pueden 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 275. REGLAS SOBRE MEDIANERÍAS.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, 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.
2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30º. Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentre ya edificadas. En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada. Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.
3. En solares no construidos con anterioridad y que por aplicación de la ordenanza dejen vista una medianera existente de 3 ó más plantas de altura podrán construir hasta un máximo de 9 m de profundidad tapando la medianera en toda su altura.
4. 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 la fachada del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

ARTÍCULO 276. REGLAS SOBRE RETRANQUEOS.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o prescriba, 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 2,00 m, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 m.
3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

ARTÍCULO 277. CUERPOS SALIENTES.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.
3. Son cuerpos salientes todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficie:
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cubiertos cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - b) La superficie en planta de los cuerpos salientes cubiertos abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - c) En el supuesto de cuerpos salientes descubiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable.
 - d) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separación a los límites de parcela.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las ordenanzas específicas de zona o sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 m sobre el espacio público.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 m de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.
8. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 m. del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.
9. En los casos en que existiera chaflán en encuentro de dos calles, en vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

10. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 m.
11. En los viales de menos de 7,00 m de ancho, el límite máximo del vuelo es de 0,40 m.
12. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.
13. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m.

En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

ARTÍCULO 278. 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 paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que:
 - Den frente a calle de más de 6,00 m de ancho.
 - No sobresalgan más de un treintavo (1/30) del ancho del vial.
 - Cumplan la condición c) siguiente.
- c) Se admiten los siguientes 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 0,60 m y con un máximo de 1,60 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 0,45 m para las calles de menos de 20 m de ancho, y hasta un máximo de 0,90 m. para las calles de 20 m ó más.

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

Disposiciones, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de zona o Sector.

ARTÍCULO 279. ORDENANZA DE CERRAMIENTOS Y VALLAS.

Para la referencia de la edificación se define cerramiento como el cierre material situado sobre los linderos que delimita la parcela.

1. Solar sin edificar: será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m de altura mínima y máximo de 2,30 m.

2. Parcelas edificadas:

2.1. Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento de celosía de obra. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de cerramiento ligero de 1,10 m. de altura sobre dicho muro. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

2.2. Vallas medianeras. En las lindes medianeras, la diferencia de cotas entre colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. de altura en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 3,00 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrán sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

2.3. En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público. Cuando se proyecten locales en planta baja y éstos no tengan fachada a la vía pública; deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se accede a estos locales (aún cuando estos tengan carácter privado) tanto en el correspondiente planeamiento de desarrollo y/o proyecto de edificación, como en la escritura de obra nueva y división horizontal que se otorgue.

ARTÍCULO 280. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

- a)** 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.
- b)** 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, autonómicas y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

- c) La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrán 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.

ARTÍCULO 281. OBRAS DE AMPLIACIÓN.

Todo lo que se dispone en estas Disposiciones, tanto en las de carácter general como en las específicas de zona, sobre patios de manzana, patios de luces y patios de ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

ARTÍCULO 282. PATIOS DE MANZANA, PATIOS DE LUCES Y PATIOS DE VENTILACIÓN.

Según lo especificado en el Capítulo 2º del Título II de estas Disposiciones en los artículos relacionados.

ARTÍCULO 283. SEPARACIONES MÍNIMAS A LINDEROS PRIVADOS Y PÚBLICOS.

1. 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.
2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos para cada zona o sector, excepto en el caso de sótanos destinados a aparcamientos, se podrán sobrepasar las dimensiones mínimas de distancia a linderos públicos y privados, en los términos que se describen a continuación:

Cuando alguno de los linderos esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, o no estando presente consentimiento de los colindantes, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento, previa petición a propuesta de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante podrán situarse a una distancia mínima de 1,50 m de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

ARTÍCULO 284. 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 o 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.

Habrà de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Disposiciones, 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.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Las instalaciones previstas en el PGOU no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

ARTÍCULO 285. CASOS PARTICULARES: CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS.

1. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas Ordenanzas específicas de Zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios, principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuario, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.
2. En los edificios para uso de aparcamientos, y salvo que se disponga lo contrario en las ordenanzas específicas de zona, los parámetros reguladores de la edificación será, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados.

La altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,50 m y un mínimo de 3,50 m. La altura libre de las plantas superiores no deberá ser inferior a 2,30 m. En todo caso la altura total del

edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima en metros, regulada por cada ordenanza.

ARTÍCULO 286. 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:

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 PGOU. Se crearán plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.
2. Entre los viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y éstas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas y planos de rasantes 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 4,50 m este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada. 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.
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 4,50 m; a partir de la coronación de éste, se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial. 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 sobrepasará de 1,50 m.
5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza. Los espacios contenidos bajo estos planos plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas. 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.

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 de muro 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 material para la plantación de jardines privados.
7. 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.
8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1. de este artículo, en terreno dependiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a cada ordenanza específica.
9. No se permitirán modificación del perfil natural del terreno con diferencias de más de 3,50 m.

CAPÍTULO 3º**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PGOU.**

Artículo 287. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

Artículo 288. Definición de las alineaciones y rasantes.

Artículo 289. Alineación de parcelas entre medianeras.

Artículo 290. Cuerpos volados.

Artículo 291. Movimientos de tierra.

Artículo 292. Alineación de parcela sometida a ordenación abierta.

Artículo 293. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

Artículo 294. Desarrollo de las alineaciones y rasantes a través del Expediente de Alineación.

Artículo 295. Tira de cuerdas.

Artículo 296. Línea de Edificación de fachadas irregulares.

Artículo 297. Definición de la rasante de un vial.

Artículo 298. Estudios complementarios de alineaciones y rasantes.

Artículo 299. Vigencia de senderos y caminos peatonales.

CAPÍTULO 3º

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES DEL PGOU.

ARTÍCULO 287. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS Y CLASIFICACIÓN DE VIALES EN ATENCIÓN A LAS ALINEACIONES.

- a) **Calle o vía pública:** aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
- b) **Vías de acceso interno:** aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela y que permite su estructuración interior.
- c) **Pasaje:** aquel 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 dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y a vehículos no motorizados.
- e) **Servidumbre de paso:** aquel 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 calle 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 parcela:** es 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 la 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.

ARTÍCULO 288. DEFINICIÓN DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes del suelo urbano serán las graficadas en los Planos de Calificación a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes de las Disposiciones del PGOU o las de la ordenación pormenorizada que las determinen por el correspondiente instrumento de desarrollo aprobado del sector de suelo delimitado.

ARTÍCULO 289. 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.

ARTÍCULO 290. 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.

ARTÍCULO 291. MOVIMIENTOS 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 retranqueos la arista exterior de la explanación, línea de coronación de muro, de acuerdo con la ordenanza específica de la zona.

ARTÍCULO 292. ALINEACIÓN DE PARCELA SOMETIDA A ORDENACIÓN ABIERTA.

a) La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza ordenación abierta (OA), será la línea de silueta del edificio definida en el Plano Calificación 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, sin embargo, 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 abierta ya consolidadas.

ARTÍCULO 293. 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 la desarrolle.

En el caso que se soliciten 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 de Calificación complementada con las protecciones y servidumbres previstas por las Disposiciones de este PGOU y legislación específica correspondiente.

ARTÍCULO 294. DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES Y RASANTES A TRAVÉS DEL EXPEDIENTE DE ALINEACIONES.

El establecimiento de alineaciones y rasantes de una parcela a efectos de concesión de licencia se efectuará de forma previa a dicho acto mediante el correspondiente expediente de alineaciones a escala 1/500, que especificará y adaptará para la parcela o manzana en cuestión las

determinaciones establecidas por el PGOU a estos efectos y que por tanto podrá incluir las siguientes determinaciones:

- Anchura de vial.
- Línea máxima de edificación.
- Establecimiento de patios, porches o soportales en la fachada.
- Especificación de los vuelos máximos permitidos, chaflanes según ordenanza.
- Rasantes de vial en el frente de la parcela.

ARTÍCULO 295. TIRA DE CUERDAS.

En aquellos casos en que se considere necesario por la Delegación municipal de Urbanismo 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.

ARTÍCULO 296. LÍNEA DE EDIFICACIÓN DE FACHADAS IRREGULARES.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en planta baja de una edificación.

ARTÍCULO 297. DEFINICIÓN DE LA RASANTE DE UN VIAL.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los Planos de Calificación a escala 1/2.000 que coincidirá 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, éste será previo al otorgamiento de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

ARTÍCULO 298. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS DE ALINEACIONES Y RASANTES.

1. En aquellos casos que por razones técnicas urbanísticas se considere necesario, se delimitarán planes especiales o estudios de detalles que ajusten o desarrollen las alineaciones determinadas en el PGOU. Las referidas actuaciones se iniciarán de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares en los casos que se consideren justificados o estén contemplados en estas Disposiciones del PGOU.
2. Los planes especiales o estudios de detalle que desarrollen vías primarias incluirán aquellos suelos que queden adscritos al trazado, zonas de protección del mismo o que queden afectados por razones urbanísticas.

ARTÍCULO 299. VIGENCIA DE SENDEROS Y CAMINOS PEATONALES.

Las actuaciones urbanísticas mantendrán el carácter público de los caminos y senderos aún en el caso que no estuvieran reflejados en los planos, admitiéndose la rectificación del trazado de los mismos en aquellos casos debidamente justificados asegurándose en todo caso su continuidad.

CAPÍTULO 4º

ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).

Artículo 300. Definición y objetivos.

Artículo 301. Condiciones de ordenación.

Artículo 302. Condiciones de la edificación.

Artículo 303. Condiciones de uso.

CAPITULO 4º
ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).**ARTÍCULO 300. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones de los primeros asentamientos del municipio, que sin modificar su trazado y estructura original se mantienen en proceso de renovación urbana con aumento de alturas y volumen edificable.

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas.

La renovación producida no ha alterado sustancialmente la estructura urbana preexistente pero ha cambiando las condiciones de uso, descomponiendo el perfil del paisaje urbano. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida la estructura originaria de estos ensanches teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura.

De este modo, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, se ha unificado la ordenanza MC en una única sub-zona, simplificando las condiciones de ordenación y regulando la altura de la edificación según el ancho de calle, salvo cuando se especifique numéricamente en los planos de alineaciones y alturas del PGOU de Torremolinos.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial refuerce el carácter ordenado y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

ARTÍCULO 301. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**1. Parcelación.**

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

MC:

- Superficie mínima: 120 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 4,00 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9,00 m.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 m.

Se exceptúan de estas normas aquellas parcelas del suelo urbano de superficie inferior de 120 m², encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación, imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que cuenten con algún título inscribible con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación, un estudio de detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso con la edificación colindante.

2. Edificabilidad Neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, por las normas generales de edificación.

3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- a) En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3,00 m y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25,00 m.
- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5,00 m.
- c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de 5,00 m desde la alineación del vial.
- d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente, con un mínimo de 3,00 m para formación de pérgolas o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.
- e) En el caso de que exista colindancia entre la ordenanza MC y una zona calificada como área libre pública AL, que cumpla las condiciones establecidas en el reglamento de planeamiento para estas, la edificación respetará la alineación a la misma, considerándose como alineación de vial. Si dicha área libre no cuenta con las dimensiones mínimas establecidas en el reglamento de planeamiento, la edificación deberá retranquearse 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3,00 m.

4. Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general, la ocupación máxima será del 100% en todas las plantas, salvo que en las determinaciones de los sectores o unidades de ejecución, se establezca alguna restricción y en ese caso, la superficie construida en plantas altas no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan general, la instalación de ascensores no integrados en el edificio sólo no computará a efectos de ocupación, ni

edificabilidad, siempre que se ajusten a las dimensiones mínimas exigidas por su normativa particular sectorial.

5. Separación a linderos privados.

La edificación en manzana cerrada es, con carácter general, medianera a los linderos privados, en todas sus plantas. Sin embargo, para compatibilizar la coexistencia de la ordenanza MC con las ordenanzas CJ y OA en una misma manzana, deberá existir separación con estos linderos privados. Las condiciones concretas de separación en cada caso serán las determinadas en las condiciones particulares de separación a linderos privados de la ordenanza colindante.

Se exceptúan de esta norma aquellas parcelas, cuyos colindantes cuenten con edificación consolidada que no cumpla con la separación a linderos privados antes marcada. En este caso podrá asumir la separación a linderos privados de los colindantes, siempre que no suponga un aumento de ocupación de la parcela. En cualquier caso, la separación quedará determinada en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

En el caso de que se pretenda actuar en varias parcelas calificadas con distintas ordenanzas, se deberá presentar un estudio de detalle con carácter previo al proyecto básico de edificación, respetando el techo máximo y correspondiendo a los servicios técnicos municipales la determinación de las condiciones de ordenación en función de las circunstancias de cada caso para armonizar el cumplimiento de los parámetros de cada una de las ordenanzas recurrentes.

ARTÍCULO 302. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas máximo será el indicado en el plano de alineaciones, donde la altura edificable viene regulada, con carácter general, en función a la mayor anchura del vial al que el edificio de fachada.

Se determina, como criterio general, la siguiente relación en la que queda incluida la planta alta esté o no esté retranqueada de fachada:

ANCHURA DE VIAL	Nº DE PLANTAS ALTURAS MÁXIMAS EDIFICABLES	Nº DE PLANTAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS
Hasta 7 m	B+2 / 11,70 m	B+1
> 7 m hasta 10 m	B+3 / 14,70 m	B+2
> 10 m hasta 15 m	B+4 / 17,70 m	B+3
> 15 m hasta 20 m	B+5 / 20,70 m	B+4
> 20 m	B+6 / 23,70 m	B+5

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

Tratamiento de ático en planta alta:

- En los casos donde la última planta permitida, se pretenda realizar de forma abuardillada bajo cubierta inclinada, esta planta quedará definida dentro del volumen definido por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 50% trazados desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluido los de los patios, no pudiendo superar las intersecciones que definan la altura 3,00 m.
- Estos planos podrán tener huecos de ventilación e iluminación, siempre que la anchura total de los huecos sea inferior a $\frac{1}{2}$ de la longitud de cada respectiva fachada.
- También podrá realizarse el ático mediante retranqueo mínimo de 3,00 m de los bordes de cornisas de todas las fachadas, formando terrazas, pérgolas, barandas o similares.

2. Altura libre obligatoria de Planta Baja.

Se regulará conforme a lo establecido en las ordenanzas generales de edificación de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

3. Vuelo de cuerpos salientes.

Se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

4. Viviendas interiores.

Se permiten las viviendas interiores según lo dispuesto en las regulaciones del uso vivienda de estas disposiciones.

ARTÍCULO 303. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 3. Vivienda plurifamiliar y 1. Unifamiliar (adosada).
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 6 (exclusivamente primera categoría), 8 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

CAPÍTULO 5º
ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA).

Artículo 305. Definición y objetivos.

Artículo 306. Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto a) de aplicación de estas disposiciones.

Artículo 307. Condiciones de la ordenación y edificación para el supuesto b) de aplicación de estas disposiciones.

Artículo 308. Condiciones de uso.

**CAPÍTULO 5º
ZONA DE ORDENACIÓN ABIERTA (OA)****ARTÍCULO 304. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS. SUPUESTOS DE APLICACIÓN.**

Comprende aquellos sectores de suelo urbano y zonas de extensión que serán urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolidada con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídos por el Plan para subsanar déficits del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, poner límites precisos a la altura edificable para reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas. Para los casos de renovación parcial y concreta del parque inmobiliario la ordenanza atempera la altura y la intensidad volumétrica de determinadas zonas claramente desorbitadas.

Y para las sustituciones de unidades totales o para actuaciones de gran entidad se garantizan además, mediante la aplicación de estándares, el adecuado nivel de equipamiento colectivo.

1.- Supuestos de aplicación.

A efectos de aplicación de las presentes Disposiciones se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- a) Actuaciones singulares sobres solares.
- b) Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.

Esta distinción de situaciones se refleja en los diferentes valores de aplicación de determinados parámetros reguladores de la ordenación y edificación.

2.- Definición de sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Disposiciones de Ordenación Abierta se divide a su vez en las siguientes sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-1 y OA-2.

**ARTÍCULO 305. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA EL SUPUESTO A)
DE APLICACIÓN DE ESTAS DISPOSICIONES.****1.- Parcelación.**

La parcela mínima edificable será de 400 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 m.

2.- Edificabilidad neta.

El territorio calificado por las presentes Disposiciones, atendiendo a los distintos grados de densificación y edificabilidad, se divide en tres sub-zonas, cuyos índices de edificabilidad, aplicados sobre parcela edificable neta son:

ZONAS	INDICE DE EDIFICABILIDAD
OA-1	2,20 m ² /m ² s
OA-2	1,50 m ² /m ² s

3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 65% de su superficie en todas las plantas del edificio.

4.- Altura edificable.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

5.- Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

La altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 del artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

5.1.- Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº PLANTAS	DISTANCIA MÍNIMA AL EJE DEL VIAL	ALTURA MÁXIMA
B, B+1	4 m	7 m
B+2	5 m	10 m
B+3	6 m	13 m
B+4	7,50 m	16 m
B+5	10 m	19 m
B+6	12,50 m	21 m

5.2.- Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados; no obstante, en caso de separarse de estos lo harán a una distancia mínima de 3,00 m.

Las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 m debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianera de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

5.3.- Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

6.- Viviendas interiores.

No se permitirán viviendas interiores.

7.- Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo, se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas normas.

En el interior de la parcela se permiten todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

8.- Ordenanza de vallas.

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

ARTÍCULO 306. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN EL SUPUESTO B) DE APLICACIÓN DE ESTAS DISPOSICIONES

Para el supuesto b) de aplicación de las Disposiciones, los parámetros reguladores de la ordenación y la edificación son los mismos y su aplicación ha de entenderse en los mismos términos que en el supuesto a), excepto para los parámetros siguientes:

1.- Parcelación.

Para los casos de renovación puntual se admitirá como válida a efectos de edificación la existente, registralmente ligada al edificio que se pretende sustituir o simplemente vinculada al edificio en el plano de zonificación de un plan parcial, siempre que disponga de una superficie igual o superior a 200 m². En caso contrario no se considerará edificable para obras de nueva planta.

Si no existiera la referencia catastral expresada en el párrafo anterior, se entenderá como parcela la proyección sobre un plano horizontal del edificio existente.

2.- Ocupación máxima de parcela.

Si, no obstante cumplir con la reglamentado en el artículo anterior sobre altura y separaciones, el edificio a sustituir ocupará en alguna o todas sus plantas más del 75% de la parcela, se permitirá que el nuevo edificio ocupe el mismo porcentaje del antiguo, siempre que se sigan cumpliendo simultáneamente las condiciones volumétricas del apartado 2 del precepto relativo a condiciones de la ordenación para el supuesto a).

ARTÍCULO 307. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 3. Vivienda plurifamiliar.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 6 (exclusivamente primera categoría), 8 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

CAPÍTULO 6º ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).

- Artículo 308. Definición y objetivos.**
- Artículo 309. Definición de sub-zonas.**
- Artículo 310. Condiciones de la ordenación y la edificación.**
- Artículo 311. Condiciones de uso.**
- Artículo 312. Particularidades sobre las sub-zonas.**

CAPÍTULO 6º
ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ).

ARTÍCULO 308. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, de procedencia diversa.

El elemento común es su carácter mixto, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, con edificios exentos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime en estas zonas su carácter más significado.

Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes de cada conjunto, la ordenanza tenderá en la mayoría de los casos a devolverles su carácter primigenio, especialmente en lo que se refiere al tipo y uso, posibilitando el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, sea lógico reconocer, dada la nueva situación de centralidad que ahora ocupan frente a la condición más periférica de su origen.

ARTÍCULO 309. DEFINICIÓN DE SUB-ZONAS.

La zona abarcada por las presentes Disposiciones de Ciudad Jardín se dividen a su vez en las siguientes sub-zonas, atendiendo a sus distintos grados de densificación y variantes tipológicos: CJ-1, CJ-2, CJ-3, CJ-3-CA, CJ-4, CJ-4-CA, CJ-5, CJ-6 y CJ-7.

También se encuentran zonificadas zonas de CJ con las condiciones de ordenación y edificación definidas por el planeamiento de desarrollo aprobado sobre dicha zona (CJ*).

ARTÍCULO 310. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

1.- Edificabilidad neta. Parcelación. Altura máxima y Ocupación.

Para cada una de las siguientes sub-zonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura, en la presente Ordenanza es un parámetro que se presenta unívocamente relacionado con el tamaño de parcela y la ocupación del solar de acuerdo con las relaciones siguientes:

SUB-ZONAS	EDIFICABILIDAD	PARCELA MÍNIMA	Nº PLANTAS MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA
CJ-1	0,50 m ² /m ² s	200 m ²	B+2	45 %
CJ-2	0,66 m ² /m ² s	300 m ²	B+2	45 %
CJ-3	0,83 m ² /m ² s	250-800 m ²	B+2	50 %
		>800 m ²	B+3	45 %
CJ-3-CA	0,913 m ² /m ² s	250-800 m ²	B+2	50 %*
		>800 m ²	B+3	45 %*
CJ-4	1,00 m ² /m ² s	250-800 m ²	B+2	50 %
		>800 m ²	B+3	45 %

CJ-4-CA	1,10 m ² /m ² s	250-800 m ²	B+2	50 %*
		>800 m ²	B+3	45 %*
CJ-5	1,50 m ² /m ² s	500-1.000 m ²	B+3	55 %
		>1.000 m ²	B+4	50 %
CJ-6	2,00 m ² /m ² s	800-1.600 m ²	B+3+A	55 %
		>1.600 m ²	B+4+A	50 %
CJ-7	3,00 m ² /m ² s	1.000 m ²	B+6	75 %

*La edificación deberá estar alineada al sistema local viario de la Avda. Carlota Alessandri, según lo dispuesto en el apartado 2.d.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS
Hasta 4,20 m	B
Hasta 7 m	B+1
Hasta 10 m	B+2
Hasta 13 m	B+3
Hasta 16 m	B+4 y B+3+A
Hasta 19 m	B+4+A
Hasta 22 m	B+6

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

2. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos para todas las sub-zonas, vendrá dada por la siguiente relación:

Nº DE PLANTAS	SEPARACIÓN
B	3 m
B+1	3 m
B+2	3 m
B+3	4 m
B+ 4	5 m
B+4 y ático	5 m
B+6	6 m

Se exceptúan de esta condición los casos siguientes:

- a) Las parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud, con anterioridad a la aprobación del Plan, con edificios alineados a vial estructurante. En tales casos los edificios sobre dichas parcelas podrán construirse alineados a vial estructurante.
- b) Las parcelas que den a viales estructurales en ordenaciones de planes parciales, con alineación obligatoria.
- c) En zonas de pendiente acusada del suelo urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en las Disposiciones de Edificación en ladera, con muros e instalaciones complementarias alineadas a vial, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores correspondiente a la presente ordenanza.

d) Con carácter general, las parcelas situadas en la Avenida Carlota Alessandri, deberán configurar la edificación alienada a viario en público en planta baja para uso terciario, debiendo quedar justificada técnicamente la imposibilidad o inviabilidad de la misma.

3. Separación a linderos privados.

En todas las sub-zonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3,00 m, quedando permitido el escalonamiento del edificio.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de ordenación y edificación aplicables a la zona.

5. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las sub-zonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

6.- Viviendas interiores.

No se permitirán viviendas interiores.

7.- Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo, se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

En el interior de la parcela se permiten todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

8.- Ordenanza de valla.

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

ARTÍCULO 311. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 3. Vivienda plurifamiliar y 1. Unifamiliar aislada.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4,5,6 (exclusivamente primera categoría), 8 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

ARTÍCULO 312. PARTICULARIDADES SOBRE LAS SUBZONAS

En los casos donde no quede definida la sub-zona en el plano de calificación (señalado como CJ*), las condiciones particulares de las mismas se reflejan en los instrumentos de desarrollo de planeamiento ya ejecutados.

CAPÍTULO 7º
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

Artículo 313. Definición.

Artículo 314. Definición de sub-zonas.

Artículo 315. Condiciones de ordenación.

Artículo 316. Condiciones de la edificación.

Artículo 317. Condiciones de uso.

Artículo 318. Particularidades sobre las sub-zonas.

CAPÍTULO 7º
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

ARTÍCULO 313. DEFINICIÓN.

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

ARTÍCULO 314. DEFINICIÓN DE SUB-ZONAS.

Se establecen tres sub-zonas, tituladas UAS-1, UAS-2 y UAS-3 diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

ARTÍCULO 315. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficies de parcela neta, es para cada una de las sub-zonas:

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD
UAS-1	0,60 m ² /m ² s
UAS-2	0,40 m ² /m ² s
UAS-3	0,83 m ² /m ² s

2. Parcela mínima.

a) Superficie mínima de parcela:

SUB-ZONA	PARCELA MÍNIMA
UAS-1	200 m ²
UAS-2	400 m ²
UAS-3	600 m ²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las sub-zonas:

SUB-ZONA	FACHADA MÍNIMA
UAS-1	8 m
UAS-2	15 m
UAS-3	20 m

Si existiesen parcelas dentro del suelo urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible se las aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

- La parcela edificable será el 50% de la mínima exigida para la sub-zona.

- Si la longitud de fachada es inferior a los 9,00 m se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes registrado en escritura pública.
- La ocupación máxima admisible será del 60%.

3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada sub-zona:

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
UAS-1	50 %
UAS-2	40 %
UAS-3	40 %

4.- Disposición de la superficie edificable.

- a) La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela, aún en el caso de vivienda bifamiliar.
- b) No obstante, en casos excepcionales, donde por consistencia del arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general. Se podrán desarrollar según criterio municipal, conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas (UAD), tramitadas mediante estudio de detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente sub-zona ni la edificabilidad. La superficie mínima de parcelas requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas sub-zonas:

SUB-ZONA	SUPERFICIE MÍN.
UAS-1	2.000 m ²
UAS-2	4.000 m ²
UAS-3	8.000 m ²

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las sub-zonas de UAS, o la tipología de UAD, escogida.

ARTÍCULO 316. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1.- Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente al vial, será para cada sub-zona, la siguiente:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍN.
UAS-1	2 m
UAS-2	3 m
UAS-3	4 m

Por todas las sub-zonas se permitirán que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la ordenanza.

2.- Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

a) Se permiten adosarse en el linderos dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.

b) Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución podrá admitirse el adosamiento siempre que no se creen nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Disposiciones teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

3.- Altura máxima y número de plantas.

Para todas las sub-zonas, la altura máxima permitida será de B+1, con un total de 7 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Disposiciones.

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

4.- Altura libre de plantas.

Para todas las sub-zonas, la altura libre de plantas bajas y plantas altas no será inferior a 2,50 m.

5.- Sótano.

Se admite en todas las sub-zonas una planta sótano, para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en estas Disposiciones.

6.- Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo, se regulará según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas normas.

En el interior de la parcela se permiten todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

7.- Ordenanza de valla.

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas normas.

ARTÍCULO 317. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 1. Vivienda unifamiliar aislada. En la subzona UAS-3 se permitirá también la vivienda bifamiliar dentro de una misma edificación.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 8, 9 (exclusivamente para las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda) 10.1, 11 al 15, 17, 18 y del 20 al 29, ambos inclusivos.
- En el Pinillo, no serán compatibles los usos definidos en el artículo 67 como 8, 4, 5, 22 y 10.3.

ARTÍCULO 318. PARTICULARIDADES SOBRE LAS SUBZONAS.

En los casos donde no quede definida la sub-zona en el plano de calificación (señalada como UAS*), las condiciones particulares de las mismas corresponden a los determinados en los instrumentos de desarrollo de planeamiento aprobados con urbanización ejecutada.

CAPÍTULO 8º

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Artículo 319. Definición.

Artículo 320. Condiciones de ordenación.

Artículo 321. Condiciones de la edificación.

Artículo 322. Condiciones de uso.

Artículo 323. Particularidades sobre las sub-zonas.

CAPÍTULO 8º
ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**ARTÍCULO 319. DEFINICIÓN.**

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

ARTÍCULO 320. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**1.- Edificabilidad neta.**

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD NETA
UAD	1,16 m ² /m ² s

2.- Parcela mínima.**a) Superficie mínima admisible de parcela:**

SUB-ZONA	PARCELA MÍN.
UAD	100 m ²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

SUB-ZONA	FACHADA MÍN.
UAD	6 m

3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será:

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁX.
UAD	60%

ARTÍCULO 321. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**1.- Retranqueo de fachada.**

a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Disposiciones de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍNIMA
UAD	3 m

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la ordenación UAD, podrán disponerse conforme a las disposiciones de edificación en ladera de las presentes Disposiciones, siempre que se tramiten mediante un estudio de detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calles completos.

2.- Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla, será para cada sub-zona:

SUB-ZONA	PROFUNDIDAD MÁX.
UAD	15 m

3.- Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcelas los siguientes valores mínimos:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN MÍN.
UAD	3 m

4.- Altura máxima y número de Plantas.

La altura máxima permitida será:

SUB-ZONA	Nº MÁX.PLANTAS/ ALTURA MÁX.
UAD	B+1 / 7,5 m

Se permite el remate con pérgolas, toldos, etc.

Con carácter general, la pérdida de edificabilidad por afección de alineaciones a viario público o por una excepcional separación a linderos será recuperada (como máximo) en una planta más a la regulada, siendo de obligado cumplimiento el tratamiento de ático a dicha planta.

5.- Altura libre de Plantas.

La altura libre de plantas bajas y plantas altas no será inferior a 2,50 m.

6.- Sótano.

Se admite una planta sótano, para uso de garajes y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en estas Disposiciones.

7.- Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre la alineación de la fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

8.- Ordenanza de valla.

Se regularán según las disposiciones de las ordenanzas generales de estas Disposiciones.

9.- Conjuntos de viviendas adosadas.

No se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 m lineales. En caso de fraccionarse los conjuntos lineales de edificación se deberán separar cada volumen una distancia mínima del doble de la separación mínima a lindero público.

ARTÍCULO 322. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: residencial. 1. Vivienda unifamiliar adosada, aislada y bifamiliar.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 4, 5, 8, 9 (exclusivamente para las oficinas destinadas a despachos profesionales anexos a la vivienda)10.1, 11 al 15, 17,18 y del 20 al 29, ambos inclusivos.

ARTÍCULO 323. PARTICULARIDADES SOBRE LAS SUB-ZONAS.

En los casos donde no quede definida la sub-zona en el plano de calificación (señaladas como UAD*), las condiciones particulares de las mismas se reflejan en los instrumentos de desarrollo de planeamiento.

CAPÍTULO 9º ZONA DE INDUSTRIA (IND).

Artículo 324. Definición y objetivos.

Artículo 325. Definición de zona.

Artículo 326. Condiciones de ordenación y edificación en la "Industria pequeña y media" IND.

Artículo 327. Condiciones de uso para la "Industria pequeña y media" IND.

**CAPÍTULO 9º
ZONA DE INDUSTRIA (IND).****ARTÍCULO 324. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende esta calificación las zonas procedentes del planeamiento parcial específicamente dedicado a actividades secundarias (industriales y almacenamiento y terciarias).

Asimismo esta calificación recoge las piezas del suelo urbano dedicadas a las antedichas actividades que presentan la suficiente entidad y vigencia como para ser reconocidas y deslindadas como tales dentro de la trama urbana en que se encuentran enclavadas.

ARTÍCULO 325. DEFINICIÓN DE ZONA.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, y tras analizar la realidad existente en el municipio, se distingue una única zona:

IND Industria pequeña y media:

Polígonos específicamente industriales o de uso logístico, caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación.

ARTÍCULO 326. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN LA INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA IND.**1.- Supuestos de aplicación de la presente ordenanza.**

Parte de los terrenos abarcados por la presente ordenanza se encuentran clasificados por este Plan dentro del suelo urbano y el resto dentro del suelo urbanizable.

En el primer caso son de aplicación directa los parámetros reguladores de la ordenación y edificación que se definen en los apartados siguientes. En el segundo caso, dichos parámetros serán de aplicación directa sobre el suelo estrictamente zonificado como industria en el suelo urbano de este Plan General.

2.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 200 m².
- Longitud mínima fachada: 6,00 m.
- Los minipolígonos se regularán mediante estudio de detalle.

3.- Edificabilidad neta máxima.

ZONA	EDIFICABILIDAD NETA
IND	1,50 m ² /m ² s

4.- Ocupación máxima de parcela.

- En planta baja: 100%.
- En planta altas: 50%.

5.- Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 m a cornisa o arranque de cubierta y de 15 m a coronación de cumbre de cubierta. Sobre la altura máxima se permitirán elementos o instalaciones de evacuación de humos, de ventilación, o elementos mecánicos necesarios para el funcionamiento de la actividad permitida.

6.- Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la planta baja siempre que esta se destine prioritariamente al uso industrial. Las partes de esta planta baja, y en general cualquier planta para oficinas y comerciales anexos a la industria tendrá una altura libre máxima de 3,50 m y mínima de 2,50 m.

7.- Separaciones a linderos privados y públicos.

En los polígonos del suelo urbano zonificados con una estructura urbana medianera con alineación a vial, seguirá rigiendo la alineación a vial como pauta de ordenación.

Las ordenaciones podrán optar por una ordenación medianera con alineación a vial, o por una ordenación abierta, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5,00 m.

8.- Accesos a naves industriales.

Las parcelas de la trama Industrial que linden con dos viales y uno de ellos sea común con zona residencial no podrán tener acceso por el mencionado vial, solo estará permitido dicho acceso en aquellas parcelas que por necesidad de parcelación, únicamente tengan dicho acceso por calle común con zona residencial.

ARTÍCULO 327. CONDICIONES DE USO PARA LA "INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA" IND.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: Secundario, 6. Industrias y 7. Almacenes Industriales.
- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones, salvo residencial y funerario, salvo para tanatorios.

CAPÍTULO 10º
ZONA COMERCIAL (CO).

Artículo 328. Zona comercial CO-1, CO-2.

Artículo 329. Zona comercial CO-3.

**CAPITULO 10º
ZONA COMERCIAL (CO).**

Esta ordenanza se aplicará a parcelas con uso dominante COMERCIAL (CO), donde se desarrollen edificios de carácter comercial exclusivo.

Se distinguen tres sub-zonas en función del tipo de actividad comercial, de la categoría del establecimiento comercial que se pretenda desarrollar en ellas y del origen de la parcela.

ARTÍCULO 328. ZONA COMERCIAL CO-1, CO-2.**DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.**

Comprende esta calificación una serie de parcelas destinadas a uso comercial existentes en suelo urbano, o procedentes de la zonificación de planes parciales.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.**1.- Edificabilidad neta.**

SUB-ZONA	EDIFICABILIDAD NETA
CO-1	1,60 m ² /m ² s
CO-2	1,60 m ² /m ² s

2.- Parcela mínima.**a) Superficie mínima admisible de parcela:**

SUB-ZONA	SUPERFICIE MÍN. PARCELA
CO-1	1.000 m ² -la existente
CO-2	1.000 m ²

b) Fachada mínima admisible de parcela:

SUB-ZONA	FACHADA MÍN. PARCELA
CO-1	110 m
CO-2	220 m

3.- Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada sub-zona:

SUB-ZONA	OCUPACIÓN MÁX.
CO-1	100%
CO-2	80%

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**1.- Separación al lindero público y privado.**

La separación a lindero público y privado será para cada sub-zona:

SUB-ZONA	SEPARACIÓN LIND. PÚBLICO
CO-1	1/3 h
CO-2	1/3 h

Se permite adosar las edificaciones en los linderos privados de parcelas colindantes, previo convenio entre los propietarios. En este caso será preceptiva la presentación de proyecto de edificación conjunto para ambas parcelas.

2.- Altura máxima y número de Plantas.

Para cada una de las sub-zonas la altura máxima permitida será;

SUB-ZONA	ALTURA MÁX.
CO-1	15 m
CO-2	22 m

3.- Altura libre de Plantas.

La altura libre de planta no será nunca inferior a 3,50 metros, salvo en el caso de altillos, que se regulan por su altura libre mínima. En dependencias auxiliares del uso dominante, como aseos, oficinas y locales de función semejante, la altura libre mínima será de 2,50 m.

4.- Altillos.

Los altillos o plantas partidas se permiten en todas las plantas por encima de los sótanos siempre que formen parte del local ubicado en la planta correspondiente sin tener acceso independiente desde el exterior.

En caso de disponer altillos, las alturas libres mínimas resultantes de la partición de planta serán de 2,60 metros.

Los altillos deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de 2,00 m de la fachada exterior del edificio.
- No podrán superar el 40% de ocupación sobre la planta del edificio en que se ubiquen.

5.- Sótano.

En Planta Sótano, además del uso aparcamiento se admitirán los siguientes:

- Cuartos de instalaciones y dependencias anexas.
- Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.
- Hasta el veinte por ciento (20%) del techo total edificado correspondiente a las dependencias características o propias del uso dominante.

CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- Uso pormenorizado: comercial.

- Usos compatibles: los definidos en el artículo 67 de estas Disposiciones con los números 1, 2, 3, 4, 5, 6 (exclusivamente primera categoría), 9 al 18 y 20 al 29, ambos inclusivos.

ARTÍCULO 329. ZONA GRAN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL CO-3.

1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

Comprende esta calificación las parcelas destinadas a uso comercial desarrolladas como grandes establecimientos comerciales.

2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

2.1. Superficie, condiciones de parcelación y servidumbre.

1. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ocho mil metros cuadrados (8.000 m²).
 - Fachada mínima al vial principal: cien metros (100 m).
2. Se admite la agregación y segregación de parcelas siempre que las dimensiones de superficie y línea de fachada de las parcelas resultantes no sean inferiores a las mínimas establecidas en el apartado anterior.
3. Se admite la agregación de parcelas con otras colindantes siempre que la compatibilidad de sus respectivos usos y ordenanzas permita su integración en una parcela que cumpla las respectivas condiciones de parcelación de ambas zonas y sectores.

2.2. Condiciones de posición y forma de la edificación.

Distancia a linderos:

La edificación, en uno o varios cuerpos de edificación, se dispondrá libremente dentro de la parcela calificada, con la salvedad de la distancia a linderos privados en el caso de edificaciones no adosadas, que será como mínimo de siete metros y medio (7,50 m).

Con carácter general, si se disponen dos o más cuerpos de edificación en una misma parcela, la distancia mínima entre ellos será de quince metros (15 m).

Se permite adosar las edificaciones en los linderos privados de parcelas colindantes, previo convenio entre los propietarios. En este caso será preceptiva la presentación de proyecto de edificación conjunto para ambas parcelas.

2.3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación de la parcela por la edificación no será superior al 85% y podrá disponerse en uno o más cuerpos de edificación.

2.4. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de tres plantas y veintidós metros (22,00 m) desde la cota inferior de referencia a la cara superior del último forjado:

- a) En caso de edificación adosada o conjunta con la de parcela colindante, a fin de resolver el acuerdo con el volumen de la edificación de dicha parcela colindante, se permitirá sobrepasar la altura máxima en metros prevista en el apartado anterior.
- b) Por encima de la altura máxima sólo se admitirán cuerpos de edificación o elementos de carácter simbólico, ornamental o publicitario y semejantes, que no supongan incremento de la superficie útil edificable.

2. Altura libre de plantas:

La altura libre de planta no será nunca inferior a 3,50 metros, salvo en el caso de altillos, que se regulan por su altura libre mínima. En dependencias auxiliares del uso dominante, como aseos, oficinas y locales de función semejante, la altura libre mínima será de 2,50 m.

3. Altillos:

Los altillos o plantas partidas se permiten en todas las plantas por encima de los sótanos siempre que formen parte del local ubicado en la planta correspondiente sin tener acceso independiente desde el exterior.

En caso de disponer altillos, las alturas libres mínimas resultantes de la partición de planta serán de 2,60 m.

Los altillos deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Se separarán un mínimo de 2,00 m de la fachada comercial.
- No podrán superar el 40% de ocupación sobre la planta del edificio en que se ubiquen.
- Su altura libre mínima será de 2,30 m por encima.

3. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente neto de edificabilidad, con carácter general y salvo restricción por desarrollo de la ordenación pormenorizada, será:

PARCELAS	EDIFICABILIDAD NETA MÁX.
CO-3	1,00 m ² /m ² s

4. CONDICIONES DE USO.

1. El uso dominante de esta zona es el de Gran Superficie Comercial.

2. Además del uso dominante se permiten los siguientes usos compatibles:

- Recreativo.
- Establecimientos Públicos.
- Servicios.
- Religioso.
- Educativo.
- Hostelería.
- Cultural.
- Asistencia Sanitaria.
- Deportivo.
- Industria 1ª y 2ª categoría.

3. Las parcelas deberán disponer de una dotación de aparcamiento en cuantía mínima de una (1) plaza por cada ochenta (80) metros cuadrados edificados, que podrán disponerse tanto en superficie, como en sótano.

4. En planta sótano, además del uso de aparcamiento se admitirán los siguientes:

- Cuartos de instalaciones y dependencias anexas.
- Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.
- Hasta el veinte por ciento (20%) del techo total edificado correspondiente a dependencias características o propias del uso dominante.

**CAPITULO 11º
ZONA HOTELERA.**

Artículo 330. Ordenanza hotelera.

**CAPITULO 11º
ZONA HOTELERA.****ARTÍCULO 330. ZONA HOTELERA. ORDENANZA HOTELERA.****1. ORDENANZA HOTELERA.****1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS**

La presente ordenanza, pretende regular la situación de "Fuera de ordenación" que vienen arrastrando los hoteles situados en el término municipal de Torremolinos, edificados en la Etapa del auge turístico de la Costa del Sol, y en la cual las ordenanzas de Alturas eran superiores que en las actuales circunstancias, en las que impera el cuidado por un desarrollo mucho más racional y de menos impacto urbano, no recogiendo en el PGOU vigente solución a esta problemática.

No obstante, la realidad física de estas edificaciones evidencia desde el punto de vista turístico, la necesidad de regularlas en norma turística por la utilidad pública que cumplen. En dichas edificaciones se incumple fundamentalmente el parámetro de alturas, lo que motiva situaciones conflictivas en los casos en los que bien por necesidades de mantenimiento, o por la necesidad de adaptarse a las nuevas demandas del mercado Hotelero, no pueden actualizar su dotación a los nuevos criterios turísticos, por no cumplir con la normativa urbanística mencionada.

Esta ordenanza con objeto de adaptarse a las necesidades del creciente sector hotelero y define las bases urbanísticas para el desarrollo de este primordial uso, que en el caso de Torremolinos, municipio eminentemente turístico, los hoteles, en sus diversas categorías reguladas por la Legislación sectorial turística, constituyen además del motor básico de la economía del municipio, unos equipamientos derivados del claro destino turístico del municipio. Por tanto como tales equipamientos, han de concebirse con tanto mayor grado de auto-suficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mayor atractivo turístico está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen.

En base al interés de primer orden en mejorar las condiciones del sector turístico, motor del desarrollo de este municipio, y por tanto de su equipamiento hotelero, la presente ordenanza pretende establecer unas condiciones urbanísticas específicas para las edificaciones existentes o bien de nueva planta, en las que se prevea la implantación de USO HOTELERO.

No obstante, y dado que esta ordenanza se viene aplicando desde la aprobación del PGOU de 1.996 y sus posteriores modificaciones, para la mejora de los establecimientos Hoteleros existentes en el municipio y los que se crearon al amparo de dicha ordenanza, para las solicitudes de licencias de obras en los que se pretenda la aplicación de la presente ordenanza, habrá de justificar en primer lugar el uso que se ha hecho de ella con anterioridad a la entrada en vigor del presente documento y en consecuencia si aún les resta o no por materializar parte del aprovechamiento correspondiente al 20% o 25% permitido.

En las parcelas que en el PGOU aparecen calificadas con la H de hotelera, teniendo la consideración de equipamiento, el único uso permitido es el hotelero.

a) Caso de que en una parcela calificada en el PGOU con la H de hotelera se encuentre edificado un inmueble que se está explotando para uso hotelero y el mismo se pretenda demoler para su reconstrucción o rehabilitación, o bien ejecutar cualquiera otra obra, y a su vez, su titular o titulares registrales pretendan proceder a la división horizontal del inmueble, para el otorgamiento de la licencia de obra preceptiva es necesario que, junto con las correspondientes documentación técnica, se acompañe documentación suficiente que acredite quién es el titular del inmueble en el que se desarrolla la actividad hotelera, ya sea una o varias sociedades mercantiles o persona físicas, aportando a tal fin documentación suficiente acreditativa de tal circunstancia en el Registro de la Propiedad y Registro Mercantil correspondiente. Asimismo, para el caso anterior, con objeto de acreditar que el uso que se dará al inmueble en el que se pretende proceder a la división horizontal sea exclusivamente hotelero, deberá recogerse en la escritura pública correspondiente tal carácter y destino de la totalidad del inmueble, así como su constancia en el Registro de la Propiedad, debiendo tener tal vinculación carácter real, constando igualmente que tal uso exclusivo hotelero tendrá una duración mínima de 25 años a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la división horizontal, par a lo cual la titularidad de cada uno de los elementos privativos o fincas resultantes de la división horizontal del inmueble atribuirán a cada una de las mismas, con carácter obrem, el derecho inseparable a recibir el servicio hotelero que se prestará en el indicado inmueble, teniendo los elementos comunes del mismo y los elementos privativos o fincas resultantes la obligación propter rem de garantizar el uso hotelero del inmueble. En todo caso, deberá corresponder a un único titular la administración y explotación del inmueble con uso hotelero, caso de separación entre propiedad y explotación, en los términos previstos de los artículos 6 y 7 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

b) La propiedad del inmueble donde está implantado un uso hotelero en el que se pretenda proceder a su división horizontal de tipo medio, a escoger por este, que tendrá un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha del ofrecimiento formal de tal adquisición para ejercitar tal derecho, fijándose el precio de compra, que será igual al precio de costo, por los servicios técnicos correspondientes del Ayuntamiento. En todo caso, al Ayuntamiento se le reconocerá el derecho a que sea imprescindible su consentimiento para modificar el título constitutivo de la propiedad o el régimen de servicios acordados en el inmueble que garanticen el uso hotelero del mismo.

c) Cuando cualquier hotel de los que se encontraban fuera de ordenación con anterioridad al PGOU de 1996 cese en su actividad hotelera, volverá automáticamente a quedar fuera de ordenación y su techo edificable legalizable será igual a la media de los edificios circundantes.

2. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

B.1 EDIFICIOS HOTELEROS EXISTENTES

B.2 EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA PARA USO HOTELERO

B.1.1. Con carácter general se establece como altura máxima la de 4 plantas más ático (PB+4+ÁTICO). Para aquellos establecimientos hoteleros que en la actualidad posea una altura que la superen, se considerará como altura válida a los efectos de aplicación de esta ordenanza la que poseía en el momento de la probación definitiva de la presente modificación, siempre y cuando se mantenga el uso hotelero.

B.1.2. A los efectos de cualquier actuación que implique aumento del volumen edificado existente, las restantes condiciones de edificación como la ocupación y otras precisiones sobre altura, separación entre edificios y a linderos, y todos los demás no específicamente regulados en esta modificación podrán ser ajustados o moderadamente alterados para su adecuación a los requerimientos de la oferta turística, siempre que no altere los parámetros fijados en esta ordenanza reguladora del uso hotelero y quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento previa propuesta o petición de la parte interesada que acredite que los parámetros adoptados se justifican en base a las necesidades funcionales del equipamiento hotelero que se trate y justifique su adecuación e integración con el entorno.

Así mismo con la presente modificación, el techo edificable podrá ser aumentado en un 20% sobre el agotado por el edificio en la actualidad, y un 25% si se va a destinar a un hotel de categoría superior a cuatro estrellas.

En aquellas instalaciones hoteleras existentes en la actualidad, en las que no se encuentre agotado el parámetro de edificabilidad de aplicación en el entorno en el que se encuentra enclavado, se considerará ésta (edificabilidad de la subzona de aplicación) a los efectos de edificabilidad permitida sobre la aplicación) a los efectos de edificabilidad permitida sobre la que se podrá aumentar el 20% o 25% regulado en el punto anterior.

B.2. Los edificios de nueva planta que se pretenden destinar a uso hotelero, en aquellos suelos no calificados expresamente de equipamiento hotelero, podrán sobrepasar la edificabilidad neta correspondiente a la zona en la que se ubica en el 20% ó 25%, según los usos regulados anteriormente y con carácter general le serán de aplicación el resto de los parámetros de ordenación y edificación que regule la ordenanza de zona.

En aquellos casos en los que un estudio justificado se deduzca la necesidad de aplicar el exceso del 20% autorizado y la imposibilidad de su materialización con el cumplimiento del resto de los parámetros de aplicación a la parcela que se trate, podrán ser ajustados o moderadamente alterados para su adecuación a los requerimientos de la oferta turística que se trate, en los términos regulados para los hoteles ya existentes.

B.3. Dada la escasez de plazas de aparcamientos existente en el municipio podrán ejecutarse edificaciones auxiliares destinadas a uso de aparcamiento dentro de la parcela destinada a uso hotelero.

Para estos edificios los parámetros reguladores de dicha edificación serán con carácter general, exclusivamente, la altura máxima edificable y la separación a linderos públicos y privados, no obstante las condiciones concretas de edificación, de los cuerpos edificados quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento- previa propuesta de la parte interesada- cuya resolución responderá a criterios de interpretación de esta normativa teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana, sobre todo en lo referente a la altura de edificación que habrá de conseguir la total integración del edificio en su entorno, el cual habrá de desarrollarse prioritariamente bajo rasante.

A) USOS PERMITIDOS.

Si antes de los 20 años se pretendiera modificar el uso hotelero que posea el edificio, este pasará automáticamente a estar calificado de "fuera de ordenación", no siéndole de aplicación lo regulado

en la presente ordenanza, quedando sometidos al régimen transitorio definido en los apartados 2 y 3 del artículo 137 del TRLSRU.

Por ello para poder acogerse a lo regulado en la presente "ordenanza hotelera" deberán aportar compromiso notarial debidamente inscrito en el registro de destinar la edificación a uso hotelero durante un plazo mínimo de 20 años desde la obtención de los excesos.

Como uso dominante se mantendrá el incluido en régimen hotelero. Si se pretendiera la demolición y reposición por nueva instalación hotelera, será de aplicación la presente modificación.

Se considerarán a su vez como usos permitidos y "de forma adicional a la actividad hotelera", los complementarios compatible con el uso dominante descrito como son:

- Complementarios: bares, cafeterías, peluquerías, agencias de viajes, alquiler de coches, gimnasios, o similares.
- Compatibles: venta al por menor en general, industria de 1ª categoría (definida en el PGOU como compatible con el uso residencial).

Estos usos complementarios y compatibles se entenderán únicamente como añadidos al uso dominante hotelero en la parcela donde se pretenda la actuación, o bien al uso dominante hotelero ya existente con anterioridad.

Podrán acogerse a la presente ordenanza, todos los establecimientos calificados como hoteleros, así mismo aquellas edificaciones que pretendan cambio de su usos actual para implantación de uso hotelero podrán a su vez acogerse a la presente ordenanza con las obligaciones del tiempo mínimo de mantenimiento de este uso, especificadas con anterioridad.

LA presente ordenanza, pretende regular el tiempo mínimo en el que se deberá mantener el Uso Hotelero con objeto de que pueda ser aplicable la presente ordenanza, el cual se cifra en 20 años a contar desde el momento de la concesión de la licencia de primera ocupación de la obra nueva o reforma ejecutada. En el caso de no poder obtener ésta por desajustes con el proyecto presentado, incumplimiento con normativas reguladoras de establecimientos hoteleros, u otras causas, la edificación se encontrará automáticamente en situación de "Fuera de Ordenación".

LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y SUBZONA DE REFERENCIA:

GRUPOS

"H" HOTELES

"H-A" HOTEL-APARTAMENTO

1	ALHOA PUERTO SOL	(H-A)	CJ.3
2	TIMOR SOL	(H)	CJ.3
3	NAUTILUS	(H)	CJ.3
4	BARRACUDA	(H-A)	CJ.3
5	PEZ ESPADA	(H)	CJ.3
6	TROPICANA	(H)	CJ.3
7	AMARAGUA	(H)	CJ.3
8	JORGE V	(H)	CJ.3
9	EL TIBURÓN	(H)	CJ.3
10	SIDI LAGO ROJO	(H)	CJ.3
11	MELIA TORREMOLINOS	(H)	CJ.3
12	MIAMI	(H)	CJ.3
13	LOR ARCOS	(H)	CJ.3

14	LLOYD	(H)	CJ.4
15	CARIHUELA PALAS	(H)	CJ.3
16	CASCADA	(H)	CJ.4
17	AL ANDALUZ	(H)	CJ.4
18	LAS PALOMAS	(H)	CJ.3
19	CORAL	(H)	CJ.4
20	EUROPA	(H)	CJ.3
21	PUENTE REAL	(H)	CJ.1
22	STELLA POLARIS	(H)	OA.2
23	MELIA COSTA DEL SOL	(H)	CJ.4
24	ROYA PARK	(H)	OA.1
25	DON PABLO	(H)	CJ.4
26	DON PEDRO	(H)	CJ.4
27	ISABEL	(H)	CJ.4
28	TARIK	(H)	CJ.4
29	PRINCIPE SOL	(H)	CJ.4
30	COSTA LAGO	(H-A)	CJ.1
31	BEACH CLUB	(H)	CJ.1
32	LOS JAZMINES	(H)	CJ.4
33	DON PAQUITO	(H)	CJ.4
34	PARASOL	(H)	CJ.4
35	BEL PLAYA	(H)	CJ.1
36	CAMINO REAL	(H)	CJ.1
37	AZOR	(H)	CJ.4
38	LOS ALAMOS	(H)	CJ.3
39	EL PINAR	(H-A)	CJ.4
40	CERVANTES	(H)	CJ.4
41	EL FÉNIX	(H)	CJ.4
42	AGUAMARINA	(H)	CJ.4
43	BELLA VISTA	(H)	CJ.4
44	FLAMINGO	(H)	CJ.6
45	PICASSO	(H)	OA.1
46	BLASON	(H)	OA.1
47	EL GRIEGO	(H)	CJ.6
48	MARINA DEL SUR	(H)	CJ.3

Todos aquellos establecimientos no recogidos en la relación anterior que tengan establecido legalmente el uso mencionado, podrán acogerse a la presente ordenanza. Así mismo aquellas edificaciones que pretendan cambio de sus usos actual para implantación de uso hotelero podrán a su vez acogerse a la presente ordenanza con las obligaciones del tiempo mínimo de mantenimiento de este uso, especificadas con anterioridad.

Todas las parcelas que tienen la calificación hotelera H, determinada por el plano de Calificaciones de este PGOU, podrán modificar la misma siempre que acrediten que no son establecimientos hoteleros desde la aprobación definitiva de este PGOU, ni se han acogido anteriormente a los beneficios de esta ordenanza hotelera.

**CAPÍTULO 12º
DETERMINACIONES GENERALES PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO
CONSOLIDADO.**

Artículo 331. Definición y ámbito del suelo urbano no consolidado UNC.

Artículo 332. Determinaciones del suelo urbano no consolidado UNC.

Artículo 333. Regulación de la ordenación y edificación del suelo urbano no consolidado UNC.

Artículo 334. Edificabilidad y usos del suelo urbano no consolidado UNC.

Artículo 335. Vialidad y aparcamiento del suelo urbano no consolidado UNC.

Artículo 336. Características mínimas de los servicios urbanos del suelo urbano no consolidado UNC.

Artículo 337. Normas de edificación en ladera del suelo urbano no consolidado UNC.

CAPÍTULO 12º

DETERMINACIONES GENERALES PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

ARTÍCULO 331. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

1. Se determina la clasificación de suelo urbano no consolidado UNC los suelo donde se define alguna transformación urbanística según lo dispuesto en el artículo 45 y 55 de la LOUA.
2. El PGOU delimita como sectores de suelo urbano no consolidado bolsas de suelo incrustadas dentro de la trama urbana consolidada, cuya urbanización prevé en el primer cuatrienio el Programa de Actuación y todo ello con el objetivo de obtener coherencia estructural y nuevos equipamientos en la ciudad existente.

Se delimitan sectores de suelo urbano no consolidados en unidades de ejecución UNC-UE y en áreas homogéneas y áreas de reforma interior UNC-AR, según las circunstancias por la que se formula su definición. Su delimitación se expresa en el Plano de Clasificación a escala 1/2.000 y su ordenación en el plano de Calificación a escala 1/2.000.

3. Podrán delimitarse otros sectores y unidades de ejecución no contenidas en este PGOU conforme al procedimiento regulado en el artículo 106 de la LOUA.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Ámbito de planeamiento	Superficie	Uso característico
UNC-01 (UE-R)	8.809 m ²	Uso residencial
UNC-02 (UE-R)	6.500 m ²	Uso residencial
UNC-03 (AR-R)	1.674 m ²	Uso residencial
UNC-04 (AR-T)	4.016 m ²	Uso turístico
UNC-05 (UE-R)	77.127 m ²	Uso residencial
UNC-06 (UE-PAM-R)	59.530 m ²	Uso residencial
UNC-07 (UE-PAM-R)	107.229 m ²	Uso residencial
UNC-08 (UE-R)	2.830 m ²	Uso residencial
UNC-09 (UE-T)	20.200 m ²	Uso turístico (hotelero)
UNC-10 (UE-R)	12.702 m ²	Uso residencial
UNC-11 (UE-R)	3.463 m ²	Uso residencial
UNC-12 (AR-R)	16.454 m ²	Uso residencial
UNC-13 (AR-R)	28.843 m ²	Uso residencial
	28.743 m ²	Uso residencial

4. UNC - PAM - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con PLANEAMIENTO APROBADO.

4.1. Se regulan como UNC-PAM, los ámbitos con planeamiento desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación pormenorizada se mantiene en este PGOU y puede verse afectada por los diferentes pronunciamientos sectoriales sobrevenidos al documento del Plan General, según se recoge en la ficha urbanística de los mismos. El documento de equidistribución de cargas y beneficios y/o ejecución puede contar con aprobación definitiva pero no se encuentra finalizado el proceso urbanizador por lo que aún no han alcanzado la condición de suelo urbano.

Cuando del desarrollo del ámbito, se dé cumplimiento a los requisitos del artículo 45 de la LOUA, haya recaído la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, del documento

de equidistribución y del de ejecución y esté terminado el proceso urbanizador, el sector, transformado y urbanizado legalmente, adquiere la condición de suelo urbano consolidado.

4.2. En cada ámbito de planeamiento, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el en el planeamiento aprobado que se adaptarán/modificarán a las establecidas en las fichas urbanísticas de cada ámbito de las afecciones sectoriales sobrevenidas, en caso de ser necesario.

Si las modificaciones derivadas son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, no será necesaria la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo. Ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del Planeamiento de desarrollo que incorpore las pequeñas modificaciones, en los casos que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

Si las modificaciones hacen preciso un nuevo proceso de gestión, precisarán en todo caso, a fin de adecuar sus determinaciones a las afecciones sectoriales sobrevenidas, una Modificación de elementos del Planeamiento anterior y en su caso, Texto Refundido.

ARTÍCULO 332. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

1. El PGOU regula su desarrollo mediante las disposiciones generales contenidas en el Título I de estas Disposiciones, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este capítulo y en las fichas reguladoras y en los planos descritos en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Disposiciones son las siguientes:
 - a) Delimitación de los sectores UNC.
 - b) Asignaciones de usos, y fijación de su intensidad.
 - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación al sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el PGOU.
 - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
 - e) Localización y trazado de los sistemas de viario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el Plano de Calificación a escala 1/2.000.
 - f) Fijación de las condiciones específicas o de las particulares alcanzadas en convenios urbanísticos suscritos con el Ayuntamiento de Torremolinos, en su caso.
 - g) Determinación de la figura de planeamiento que la desarrolle, planeamiento de desarrollo (plan parcial de ordenación) y/o de detalle.

ARTÍCULO 333. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

1. Estas Disposiciones regulan específicamente cada sector UNC incorporando una ficha de planeamiento, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación cuyas determinaciones tienen carácter normativo. El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector UNC tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la

determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de estas Disposiciones Urbanísticas.

2. Los sectores UNC regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las fichas.
3. Cuando un plan parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de la edificación, por permitírsele expresamente estas Disposiciones, habrá de establecerse dentro del PGOU una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es; de menor intensidad de uso, de la misma ordenanza propuesta por el PGOU, a excepción de la ordenanza unifamiliar adosada UAD. En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de los parámetros especificados por las Disposiciones de dicha ordenanza contenidos en las propias disposiciones de suelo urbano (ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las especificaciones de carácter general de este PGOU.

4. A los efectos de ordenación urbanística interna de los sectores de planeamiento, se considerarán in edificables los terrenos con pendiente superior a 30°.

ARTÍCULO 334. EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada unidad, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles del sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general se regula estas Disposiciones.

La edificabilidad bruta podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles.

ARTÍCULO 335. VIALIDAD Y APARCAMIENTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

1. Corresponde al instrumento que desarrolle o detalle los sectores UNC la definición de las características técnicas de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes.
2. Los sectores UNC garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios y al menos para los servicios de emergencias.
3. Los sectores UNC preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del anexo al Reglamento de Planeamiento y en el artículo 17 de la LOUA.

4. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio a zonas residenciales, serán las generales del urbanizable.

ARTÍCULO 336. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

Se cumplirá la disposición general de urbanización contenida en estas Disposiciones, así como las instrucciones y pliegos a las que en ella se hace referencia.

ARTÍCULO 337. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LADERA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC.

En los sectores calificados para vivienda unifamiliar o de ciudad jardín, siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos cuya pendiente media natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de parcela, sean muy acuciadas serán de aplicación obligatoria las siguientes Disposiciones:

1. La edificación habrá de disponerse exclusivamente en una ladera de la vía: aquella cuyas cotas se sitúen por encima de la rasante de la misma, siendo inedificables las laderas del lateral opuesto, esto es, las situadas a cotas inferiores a la rasante, cuando su pendiente natural sea superior a 30°.
2. En las laderas edificables 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 del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,50 m. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
 - c) Los muros de nivelación de tierras 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 real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 1,50 m por encima o por debajo del terreno real.
 - d) Los muros, y especialmente el de alineación a calle, 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 una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,00 m.
 - f) Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiera la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela.

TÍTULO VII

REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

**TITULO VII
REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Artículo 338. Definición y ámbito de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 339. Determinaciones de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 340. Programación de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 341. Zonificación de usos globales e intensidad de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 342. Regulación de la ordenación y la edificación de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 343. Edificabilidades y usos de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 344. Estándares para sistemas locales de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 345. Viabilidad y aparcamiento de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 346. Características mínimas de los servicios urbanos de suelo urbanizable sectorizado URS.

Artículo 347. Definición y ámbito de suelo urbanizable ordenado URO.

Artículo 348. Determinaciones de suelo urbanizable ordenado URO.

Artículo 349. Programación de suelo urbanizable ordenado URO.

ARTÍCULO 338. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

El PGOU clasifica como suelo urbanizable sectorizado, los terrenos cuya urbanización se prevé en el programa de actuación. Se establece esta clasificación de suelo urbanizable sectorizado según lo dispuesto en el apartado b) del artículo 47 y en el artículo 53 de la LOUA.

Su delimitación se expresa en el plano de Gestión, y su ordenación en el Plano de Calificación, ambos a escala 1/2.000.

Estos ámbitos de planeamiento clasificados suelo urbanizable sectorizado se identifican como URS:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
Ámbito de planeamiento	Superficie	Uso característico
URS-01 (AE)	7.290 m ²	Uso de actividades económicas (comercial)
URS-02 (AE)	111.199 m ²	Uso de actividades económicas (comercial)
URS-03 (R)	32.004 m ²	Uso residencial
URS-04 (R)	35.500 m ²	Uso residencial
URS-05 (R)	39.200 m ²	Uso residencial

ARTÍCULO 339. DETERMINACIONES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

1. El PGOU regula su desarrollo, en planes parciales, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las fichas reguladoras de los sectores y en los planos descritos en el artículo precedente.
2. Las determinaciones que se regulan en estas Disposiciones son las siguientes:
 - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en planes parciales.
 - b) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
 - c) Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por el PGOU.
 - d) Fijación de los estándares y superficies propios de las dotaciones y servicios.
 - e) Localización y trazado vinculante de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el Plano de Calificación a escala 1/2000.
 - f) Asignación, cuando es el caso de los sistemas generales vinculados a cada sector.
 - g) Fijación del aprovechamiento medio en cada área de reparto, del suelo urbanizable sectorizado de cada uno de los sectores.
 - h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, saneamiento, y otros servicios que se expresan en los planos de redes generales.

ARTÍCULO 340. PROGRAMACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

El programa de actuación se señala en un plazo de ocho (8) años, preferentemente en el segundo cuatrienio, en el que ha de desarrollarse los sectores de suelo urbanizable sectorizado. En las fichas

del suelo urbanizable sectorizado de las presentes Disposiciones aparece reflejado dicha programación.

El criterio para la inclusión de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en un único período, obedece fundamentalmente a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta por el PGOU, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

ARTÍCULO 341. ZONIFICACIÓN DE USOS GLOBALES E INTENSIDAD DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

El suelo urbanizable sectorizado lo constituye dos sectores con uso global actividades económicas (comercial).

ARTÍCULO 342. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

1. Se cumplirá con lo establecido por las directrices de los artículos 18 y 19 del documento de POTAM con respecto a la ordenación de nuevos crecimientos.
2. En estas Disposiciones se regula específicamente cada sector de planeamiento, incorporando una ficha de planeamiento por cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.

El dato relativo a la superficie del ámbito comprendido en el sector de planeamiento de que se trate tiene carácter de aproximado, debiéndose proceder, para la determinación de la extensión exacta del terreno, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 8 de estas Disposiciones Urbanísticas.

3. Los planes parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las fichas de planeamiento de este PGOU.
4. Cuando un plan parcial aplique a su ordenación interior más de una tipología de la edificación, por permitírsele expresamente estas Disposiciones, habrá de establecerse dentro del plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada tipología.

Se podrán aplicar toda la gama de ordenanzas más restrictivas, esto es, de menor intensidad de uso de la misma ordenanza propuesta por el PGOU. En la aplicación de la ordenanza que se proponga, será obligatorio el cumplimiento de los parámetros especificados por las Disposiciones de dicha ordenanza contenidos en las propias disposiciones de suelo urbano (ocupación, altura, separación a linderos, etc.) y en las especificaciones de carácter general de este Plan General.

5. A los efectos de ordenación urbanística interna de los sectores de planeamiento, se considerarán in edificables los terrenos con pendiente superior a 30°.

6. El planeamiento de desarrollo, y en cualquier caso, previo a la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá ejecutar el deslinde del dominio público hidráulico según lo determinado en el artículo 241.1 del real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico donde proceda por su afección. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza y a instancia de parte.

ARTÍCULO 343. EDIFICABILIDADES Y USOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

Las fichas reguladoras indican el aprovechamiento objetivo de cada sector, expresado en edificabilidad bruta total y techo máximo edificable. Estos datos expresan las superficies edificables que pueden destinarse a los usos dominantes y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento públicos, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general se regulan en estas Disposiciones Urbanísticas. La edificabilidad bruta total podrá destinarse enteramente al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles.

ARTÍCULO 344. ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

Las fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable sectorizado establecen reservas de superficie para sistemas locales (viario, zonas verdes o equipamiento) remitidas a lo que determine el planeamiento de desarrollo que se apruebe.

ARTÍCULO 345. VIALIDAD Y APARCAMIENTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

1. Corresponde a los planes parciales la definición de las características técnicas, y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los apartados siguientes. La vialidad grafiada en los planos del PGOU podrá modificarse manteniendo la idea global del trazado y jerarquía de los viales.
2. La pendiente máxima en aquellos tramos de viales que excedan de 100 metros de longitud, no será superior al 12%, en el resto de los casos no superará nunca el 15%.
3. Los planes parciales garantizarán y definirán el acceso rodado para todos los edificios, al menos para los servicios de emergencia.
4. Los planes parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11, y 12 del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y observarán las condiciones previstas en el artículo 7 del mismo, en el artículo 17 de la LOUA, y en estas Disposiciones.

5. Las secciones mínimas transversales de las vías locales de servicio serán las fijadas en las Disposiciones de Urbanización.
6. No se fijan secciones mínimas para las vías de acceso interiores a las manzanas, cuyo diseño entiende libre, peatonal, rodado o mixto, siempre que cumplan adecuadamente con su función de acceso, y en todo caso se atenga a las determinaciones contenidas en el Título V de Disposición general de urbanización del presente de PGOU.
7. Las calles deberán alinearse con plantación de árboles, que estarán dispuestos entre sí a determinadas distancias que correspondan con la especie propuesta. Deberán dibujarse y ser proyectados en los correspondientes proyectos de urbanización y planos de clasificación.
8. Con carácter general, en los puntos de cruces para peatones de todas las vías, cualquiera que fuese el carácter de la misma se dispondrán rampas especiales para el tránsito de vehículos de personas con movilidad reducida y según dispone la legislación sectorial correspondiente.

ARTÍCULO 346. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LOS SERVICIOS URBANOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS.

Se cumplirán las disposiciones generales de urbanización de estas Disposiciones, así como las instrucciones y pliegos a las que se hace referencia.

ARTÍCULO 347. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO.

Se determina la clasificación de suelo urbanizable ordenado según lo dispuesto en apartado a del artículo 47 y el artículo 54 de la LOUA. Se consideran ámbitos de suelo urbanizable ordenado los siguientes:

1. URO-PAM Suelo urbanizable ordenado con planeamiento aprobado.

1.1. Se regulan como URO-PAM, los sectores con planeamiento desarrollo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación pormenorizada se mantiene en este PGOU y puede verse afectada por los diferentes pronunciamientos sectoriales sobrevenidos al documento del Plan General, según se recoge en la ficha urbanística de los mismos. El documento de equidistribución de cargas y beneficios y/o ejecución puede contar con aprobación definitiva pero no se encuentra finalizado el proceso urbanizador por lo que aún no han alcanzado la condición de suelo urbano.

1.2. En cada ámbito de planeamiento, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el en el planeamiento aprobado que se adaptarán/modificarán a las establecidas en las fichas urbanísticas de cada ámbito de las afecciones sectoriales sobrevenidas, en caso de ser necesario.

Si las modificaciones derivadas son de escasa entidad y no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, no será necesaria la modificación del instrumento de planeamiento de desarrollo. Ello sin perjuicio de la procedencia de exigir la redacción de un Texto Refundido del Planeamiento de

desarrollo que incorpore las pequeñas modificaciones, en los casos que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

Si las modificaciones hacen preciso un nuevo proceso de gestión, precisarán en todo caso, a fin de adecuar sus determinaciones a las afecciones sectoriales sobrevenidas, una Modificación de elementos del Planeamiento anterior y en su caso, Texto Refundido.

2. URO - Suelo urbanizable ordenado: Superficie de suelos urbanizables sectorizados del PGOU anterior, denominados SUP, y superficie de suelos urbanizables no sectorizados del PGOU anterior, denominados SUNP, ordenados pormenorizadamente de forma completa por este PGOU, de manera que esta ordenación detallada legitima la actividad de ejecución.

Estos ámbitos de planeamiento clasificados suelo urbanizable ordenado se identifican como URO:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
Ámbito de planeamiento	Superficie	Uso característico
URO-01 (PAM-R)	281.664 m ²	Uso residencial
URO-02 (PAM-R)	54.055 m ²	Uso residencial
URO-03 (PAM-R)	59.817,58 m ²	Uso residencial
URO-04 (PAM-R)	644.969 m ²	Uso residencial
URO-05 (PAM-R)	124.184 m ²	Uso residencial
URO-08 (AE)	101.321,27 m ²	Uso de actividades económicas (comercial), gran superficie minorista
URO-09 (AE)	114.042,89 m ²	Uso de actividades económicas (comercial), gran superficie minorista

ARTÍCULO 348. DETERMINACIONES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO.

El PGOU regula su desarrollo, en planes parciales, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las fichas de planeamiento de los sectores y en los planos de ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada prevista por el PGOU en este suelo delimitado URO, se corresponde con la establecida en los correspondientes planes parciales de ordenación aprobados en cada caso, por lo que prevalecerá ésta ante cualquier error o interpretación.

Las determinaciones que se regulan en estas Disposiciones son las siguientes:

- Delimitación de los sectores para el desarrollo de su gestión y de su ejecución según su caso.
- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de sus correspondientes ordenanzas, alternativas o prefijadas ya por su planeamiento pormenorizada del plan parcial de ordenación, o bien, por los anexos de ordenación pormenorizada de los sectores ordenados por este PGOU.
- Fijación de las superficies de dotaciones y servicios.

- e) Localización y trazado vinculante de los sistemas viarios secundario, de áreas libres y de equipamientos propios de cada sector, que se representan en el Plano de Calificación a escala 1/2000 y en los anexos de ordenación pormenorizada de este PGOU en su caso.
- f) Asignación de los sistemas generales vinculados a cada sector.
- g) Fijación del aprovechamiento medio en cada área de reparto del suelo urbanizable ordenado de cada uno de los sectores.
- h) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de aguas, saneamiento, y otros servicios que se expresan en los planos de redes generales por remisión a sus planes parciales ordenados correspondientes de cada sector o a los documentos de anexos de ordenación pormenorizada de este PGOU.

En los casos de sectores ordenados pormenorizadamente por el PGOU, se han establecido al efecto todas las determinaciones y condiciones particulares que detallan esta ordenación como anexo de su ficha de planeamiento y de la memoria de ordenación del PGOU, estableciendo la asignación de usos pormenorizados, la definición de sistema locales como reserva obligatoria para dotación, la determinación de las tipologías y ordenanzas particulares, el sistema de actuación, plazos para la ejecución sistemática y la definición de las alineaciones y rasantes, así como de las redes de servicios básicos del sector.

De este modo, en cuanto a la zonificación de usos globales e intensidad, su regulación de la ordenación y la edificación, edificabilidades y usos, estándares para sistemas locales de suelo, viabilidad y aparcamiento, características mínimas de los servicios urbanos y normas de edificación en ladera, y de forma general, todas las condiciones particulares determinadas en los ámbitos de planeamiento aprobado son las correspondientes a plan parcial de ordenación aprobado que son vigentes y que el PGOU asume con carácter general según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de estas disposiciones urbanísticas. Estas determinaciones de la ordenación detallada se encuentran en los documentos de planeamiento de desarrollo originales aprobados. En particular la ordenación grafiada, tanto en los planimetría de este PGOU, como en la ficha de planeamiento correspondiente tiene valor de referencia, ya que las válidas son las que constan en los documentos de planeamiento de desarrollo originales aprobados. En el ámbito de sectores ordenados por este PGOU, estas determinaciones se encuentran en los anexos de ordenación pormenorizada de este PGOU.

Por posible afección en aquellos casos en los que el proyecto de reparcelación esté aprobado o en fase avanzada de tramitación, se podrá realizar su aprobación con el compromiso expreso de la obligatoriedad de adaptación de los límites del sector al dominio público hidráulico DPH resultante de la incoación del expediente de deslinde, y la suspensión cautelar de licencias de ocupación (o actividad) en las parcelas y suelos susceptibles de estar afectados por el deslinde. Al objeto de regular el ámbito de suspensión. Éste abarcará un área que se extenderá a una franja de una extensión superior en un 20% a la correspondiente al deslinde preventivo recogido en el PGOU.

ARTÍCULO 349. PROGRAMACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO.

El programa de actuación se señala en un plazo de cuatro (4) años, en el que ha de desarrollarse el suelo urbanizable ordenado. En las fichas del suelo urbanizable ordenado de las presentes Disposiciones aparece reflejado dicha programación.

El criterio para la inclusión de los sectores de suelo urbanizable ordenado en un único período, obedece fundamentalmente a sus propias condiciones urbanísticas y localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y a la estructura de crecimiento urbano propuesta por el PGOU, de acuerdo con su propio modelo de crecimiento.

En el caso de sectores URO con planeamiento de desarrollo aprobado sus coeficientes de ponderación de usos y su aprovechamiento medio es el derivado del PGOU anterior para no desvirtuar el cálculo de aprovechamientos aprobado en sus instrumentos de desarrollo. De esta manera, constituyen un único área de reparto, y su ordenación estructural y detallada se recoge en cada ficha de planeamiento correspondiente.

En el caso de sectores URO con ordenación pormenorizada determinada por este PGOU, sus coeficientes de ponderación de usos y su aprovechamiento medio es el justificado por el PGOU, así constituyen un único área de reparto.

TÍTULO VIII

REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 350. Definición y delimitación.**
- Artículo 351. Categorías y delimitación.**
- Artículo 352. Alteración de las áreas de suelo no urbanizable.**
- Artículo 353. Condiciones de planeamiento.**
- Artículo 354. Parcelación y segregaciones.**
- Artículo 355. Condiciones de urbanización.**

**CAPÍTULO 1º
DISPOSICIONES GENERALES.****ARTÍCULO 350. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.**

1. Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación territorial o urbanística y aquellos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural.

Las limitaciones o protección que sobre él establece el presente PGOU serán aquéllas que pudieran derivarse del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones de la legislación o planeamiento sectorial.

Según lo dispuesto en el apartado h) del artículo 10 de la LOUA, se establecerá como ordenación estructural la normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, que se encuentra recogida en el Capítulo 5 de Normas de Protección.

La alteración de las categorías de suelo no urbanizable, dispuesta en el artículo 351, supondrán variaciones por modificación o revisión de este PGOU. La modificación supondrá cambios puntuales del PGOU, mientras que la revisión, que vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general, supondrá una modificación del PGOU. Por otra parte, las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente normativa en su apartado correspondiente, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este PGOU.

Al objeto de definir las medidas para la protección y conservación del suelo no urbanizable el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del suelo no urbanizable.
- b) Delimitación de las diferentes categorías de suelo no urbanizable al efecto de establecer los usos permitidos, compatibles y prohibidos para cada una de ellas así como las posibilidades edificatorias y de fraccionamiento compatibles con su protección y conservación.
- c) Definición de los conceptos de asentamiento y parcelación urbanística en suelo no urbanizable al efecto de prevención de su formación, así como medidas dirigidas a impedir su surgimiento.
- d) Normas particulares de edificación destinadas a garantizar la preservación del ambiente rural y medidas a adoptar a los efectos de preservar los terrenos y su entorno de la incidencia que ocasionen las edificaciones y las actividades autorizables.

Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y planificación territorial vigentes. No obstante, son autorizables las construcciones e instalaciones que se especifican en el presente Título para cada categoría y tipo de suelo no urbanizable.

En ningún caso podrá alterarse la delimitación de los espacios clasificados.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general.

Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la restitución de las condiciones originarias.

El suelo clasificado como no urbanizable de uso forestal o interés forestal afectado por incendios forestales mantendrá su uso forestal y régimen jurídico de no urbanizable, según lo dispuesto en la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Leyes 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Montes en relación al mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados:

- a) Queda prohibido el cambio de uso forestal al menos durante 30 años y toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.
- b) Con carácter singular, la comunidad autónoma podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:
 - Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.
 - Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.
 - Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.
- c) El órgano competente de la comunidad autónoma fijará las medidas encaminadas a la retirada de la madera quemada y a la restauración de la cubierta vegetal afectada por los incendios que, en todo caso, incluirán el acotamiento temporal de aquellos aprovechamientos o actividades incompatibles con su regeneración y, en particular, el pastoreo, por un plazo que deberá ser superior a un año, salvo levantamiento del acotado por autorización expresa de dicho órgano.

2. Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal:
 - a) Los terrenos protegidos por pertenecer a la red de vías pecuarias y naturales, o bienes de valor patrimonial históricos protegidos.
 - b) Los espacios que el PGOU determina para otorgarles una especial protección en razón a su valor forestal o por la entidad de su ecosistema.
 - c) Los terrenos que el PGOU considera necesario preservar por ser espacios que no deben ser urbanizados como espacios preservados por razones técnicas, de riesgo, ambientales y paisajísticas.
3. El suelo no urbanizable, de cualquier tipo, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.
4. Para los suelos clasificados para preservación de la urbanización en virtud de los posibles riesgos deberá cumplirse lo determinado en el Capítulo II del documento de POTAUM.

ARTÍCULO 351. CATEGORÍAS Y DELIMITACIÓN.

1. El suelo no urbanizable se divide en tres categorías:

a) Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica (NURP-L): se delimitan los suelos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa sectorial, 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. También se delimitan los suelos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

La delimitación técnica del dominio público hidráulico y su zona servidumbre, así como las zonas cautelares de riesgo de inundación de cauces fluviales determinados en el término municipal, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección de acuerdo a lo establecido en la legislación específica vigente. De esta manera, para estos suelos se dispone la categoría particular de suelo **no urbanizable especialmente protegido por legislación específica dominio público hidráulico (NURP-DPH)**.

En los cauces públicos del suelo no urbanizable se incorpora como zonas cautelares ante riesgo de inundación las delimitadas como tales en el Plano de información del Estudio Hidrológico del PGOU. Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación podrán tener la consideración de sistema general de áreas libres adscritos al suelo no urbanizable de especial protección, no admitiéndose ningún uso compatible que constituya un obstáculo en situación de avenidas. De esta manera, para estos suelos se dispone de la categoría particular de suelo **no urbanizable especialmente protegido por legislación específica zona cautelar de riesgo de inundación (NURP-ZI)**.

También, se consideran incluidos en esta categoría el **suelo no urbanizable de especialmente protegido por legislación específica arqueológica (NURP-Y)**, que define el artículo 377, en suelos con yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección

integral. Así como de suelo afectadas por hallazgos casuales, con propuesta de protección integral del Ayuntamiento que obtuvieran informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente. Esta medida de protección del patrimonio arqueológico también se encuentra referida en el artículo 127.3.4.b) sobre el reglamento de actividades arqueológicas.

b) Suelo no urbanizable especialmente protegido por el planeamiento territorial o urbanístico (NURP-P): en el caso de la protección por el planeamiento territorial se actualiza la protección de parte de los suelos protegidos por el Plan de ordenación Territorial de la Aglomeración urbana de Málaga (POTAUM). Y en el caso de la protección por el planeamiento urbanístico se consideran las determinaciones del estudio del medio en cuanto a patrimonio histórico, prevención de avenidas e inundaciones, restauración de cauces hidrológicos, zonas de riesgo y áreas forestales de interés.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (NUR):

c.1) En los cauces públicos del suelo no urbanizable se incorpora como zonas cautelares ante riesgo de inundación las delimitadas como tales en el Plano de Información del Estudio Hidrológico del PGOU.

c.2) Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación podrán tener la consideración de sistema general de áreas libres adscritos al suelo no urbanizable de especial protección, no admitiéndose ningún uso compatible que constituya un obstáculo en situación de avenidas.

2. Estas categorías se podrían subdividir función de las causas de protección y de las características propias del municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano de Ordenación Estructural a escala 1:10.000.

3. Así mismo, el Plan prevé sistemas generales en suelo no urbanizable, destinados a la mejora o ampliación de dotaciones e infraestructuras y para la mejora de la articulación del territorio municipal. Pueden ser de ámbito municipal o supramunicipal. La gestión y financiación de estos sistemas generales se hará mediante adscripción a las áreas o sectores del Plan o bien mediante otras fórmulas previstas en la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 352. ALTERACIÓN DE LAS ÁREAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

- 1.** Las áreas de suelo no urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales en la definición de áreas. La revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.
- 2.** El Pleno Municipal aprobará un plano donde quede reflejada la nueva clasificación de suelo, según la situación aceptada en el acuerdo y con los trámites establecidos en la LOUA para los casos de modificación y revisión de este PGOU.
- 3.** Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

ARTÍCULO 353. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

Las determinaciones del PGOU sobre el suelo no urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar, tramitar y aprobar planes especiales o proyecto de actuación para aquellas intervenciones que según los criterios establecidos en el artículo 42 LOUA lo requieran, lo que corresponderá particularmente a los siguientes casos:

- 1) Actuaciones de interés público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
 - b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
 - c) Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU.
 - d) En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas.
- 2) Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- 3) Actuaciones de la Administración, no previstas en este PGOU sobre esta clase de suelo.
- 4) Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU por los Organismos competentes.
- 5) Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc, exige la redacción del plan especial.
- 6) Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de situación pintoresca, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- 7) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

Posibles actuaciones de repoblación en el ámbito a desarrollar, consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral tipo jaral-lentiscar, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas. Se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Posibles actuaciones de repoblación en el ámbito a desarrollar, consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, tipo xerófilo presentes en el entorno, para luego avanzar hacia la colonización de las especies arbóreas existentes también en el entorno, tipo pino carrasco. Siempre se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo

Sobre suelos ácidos (pizarras) se utilizarán preferentemente alcornoques (*Quercus suber*) y sobre suelos básicos (calizas) se optará por la plantación de encinas (*Quercus rotundifolia*). Otras especies aptas son el pino (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia siliqua*). (Ver recomendaciones EIA)

El proyecto de obra irá acompañado de un Proyecto de Integración Paisajística en el cual se pondrán de manifiesto, al menos, las siguientes cuestiones:

- Justificación de los caminos de nueva apertura.
 - Adaptación a las formas naturales del terreno.
 - Análisis de las cuencas visuales e impactos paisajísticos.
 - Justificación de los movimientos de tierra, estabilidad de los taludes y recubrimiento de los mismos.
 - Otras medidas de corrección encaminadas a la restauración paisajística.
- 8) Restauración del territorio para recuperación forestal o erradicación de actividades urbanas no deseadas.
- 9) Los cauces hidrológicos en suelo rústico estarán sujetos a las zonas de servidumbre y policía establecidas en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que le desarrolla Real Decreto 849/1986 y su modificación del Real Decreto 9/2008.

De este modo, se tendrá en cuenta que los cauces públicos constituyen unidades territoriales especiales que no podrán ser de propiedad privada y que estarán sometidas a las protecciones previstas en la citada Ley. En las fincas afectadas no podrán realizarse actuaciones que puedan perjudicar el interés público o bien ocasionarse daños posteriores a persona o cosas y contaminación de los acuíferos. Es por ello que cualquier actuación en torno a cauces del dominio público hidráulico y, en especial, en terrenos afectados a la zona de servidumbre y policía situados a menos de 100 m. del torrente, precisará, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9.3 y 78.1 del citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico autorización administrativa de la Agencia Andaluza del Agua. La petición de la autorización, con la documentación señalada en el apartado 2 del referido artículo 78, se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 al 54 del ya citado Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

- 10) En las zonas de posibles riesgos de incendio, deslizamiento, erosión o contaminación de acuíferos situadas en suelos clasificados como no urbanizable, cuando las características de la obra o la instalación lo requieran, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un informe medioambiental para cualquier obra o instalación a ubicar en estas zonas. En el informe se detallarán las medidas adoptadas en orden a poder evitar riesgos, pudiendo el Ayuntamiento exigir evaluaciones ambientales más profundas si el carácter o importancia de la actuación lo requiriese.

Con objeto de reducir riesgos de incendios en cualquier clase de suelo, las construcciones dispondrán de una franja de protección de un ancho superior a 30 m. Los árboles estarán podados hasta una altura de 2,50 m, en tanto que los arbustos y matas no tendrán una altura superior a 1 m y su densidad será inferior al 20% de la superficie cubierta.

Las zonas de riesgo de inundaciones y de contaminación de acuíferos, quedarán sujetas al régimen establecido por la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que le desarrolla Real Decreto 849/1986 y su modificación del Real Decreto 9/2008. En las zonas de posibles riesgos de contaminación de acuíferos, al objeto de reducir riesgos, la construcción con fosas sépticas estará prohibida.

El Plan considera que estos terrenos son merecedores de preservación por su singular valor, debiendo estar sometidos a las disposiciones contenidas en la citada Ley y a los preceptos que con carácter complementario incluyen las presentes normas. Estos suelos, no podrán ser dedicados en ningún caso a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico que se protege.

Todas las actividades susceptibles de producir impacto ambiental en las zonas de posibles riesgos requerirán informe preceptivo de la Consejería de Medio Ambiente.

- 11) En el suelo clasificado como NURP-P en razón de la protección otorgada por el POTAUM, deberá atenderse a las directrices para su ordenación del artículo 71 de dicho documento.
- 12) Campos de golf en el suelo no urbanizable que cumplan las determinaciones del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, y sus modificaciones que regula la implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y sus modificaciones.
- 13) Complejos para la captación y producción de energía eólica y solar, con las excepciones señaladas en estas Disposiciones.

ARTÍCULO 354. PARCELACIÓN Y SEGREGACIONES.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.
2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta de forma referencial a lo dispuesto en la legislación agraria.

Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población en los términos definidos posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia.
4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en este PGOU.
5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

ARTÍCULO 355. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

1. En ejecución del planeamiento especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el suelo no urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el proyecto técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen proyecto, relacionadas con el uso asignado.
2. Todas ellas estarán sujetas a licencia municipal. Además, se tendrán en cuenta las normas generales de protección y, en su caso, las normas particulares para el suelo no urbanizable de especial protección.
3. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas. Las excavaciones o rellenos de terrenos no podrán afectar a una superficie superior al cinco por mil (0,50%) de la superficie total de la parcela, ni podrán sobrepasar profundidades o alturas superiores a dos (2) metros, contados desde la cota natural del terreno. Los paramentos verticales que resulten como consecuencia de este tipo de alteración de las condiciones originarias del terreno deberán tratarse mediante muros de mampostería vista.
4. Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.
5. En suelo rústico no se permitirá la apertura de otros caminos que los previstos en el presente PGOU o en el planeamiento de desarrollo. En estos casos, se cuidará especialmente el trazado, que deberá adecuarse al máximo a la topografía, debiendo ofrecer, además, una adecuada solución de los elementos constructivos para evitar alteraciones del paisaje, procurando que la tala o corte de vegetación natural y los movimientos de tierra sean mínimos y que los terraplenes, desmontes y muros de contención tengan un tratamiento adecuado al entorno ambiental.

CAPÍTULO 2º CONDICIONES DE USO.

Artículo 356. Usos dominantes y complementarios.

Artículo 357. Usos compatibles.

Artículo 358. Usos incompatibles.

Artículo 359. Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.

**CAPÍTULO 2º
CONDICIONES DE USO.****ARTÍCULO 356. USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.**

En el suelo no urbanizable se considera como uso dominante el forestal. Son usos complementarios los vinculados al uso dominante, los de uso de sistema de infraestructuras y de equipamiento público.

Se consideran áreas forestales las señaladas en los planos de ordenación (NURP). Se caracterizan por poseer una cobertura vegetal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de algunos de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo ello, estas áreas han de ser utilizadas de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y preservarlas de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino. Son suelos de pendientes medias variables, superiores al 5% y que pueden llegar a ser en algunos casos de hasta el 50%, cubiertos de masas forestales naturales (pinar, encinar,...) de gran valor paisajístico y natural, que permiten el desarrollo de una flora y fauna autóctona destacable. Los riesgos geológicos por caída o desprendimiento de bloques son moderados y la vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos por contaminación es media y alta.

Se estará a lo dispuesto según la Revisión del Plan de Actuación Local de Emergencia por Incendio Forestal.

ARTÍCULO 357. USOS COMPATIBLES.

1. En el suelo no urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso de sistema de infraestructuras y de equipamiento público.
2. No se permitirá el uso extractivo, ganadería estabulada, chatarrería, y acampada.
3. Uso de infraestructuras: con las limitaciones formuladas en estas Disposiciones y en las del POTAMU, y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación (por protección paisajística), se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable.

Su creación estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental vigente y previa aprobación del correspondiente plan especial si fuera necesario, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento sea de titularidad pública o privada.

4. Uso de equipamiento público: se permite su ubicación en suelo no urbanizable con aprobación de un plan especial o un proyecto de actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe.

ARTÍCULO 358. USOS INCOMPATIBLES.

En el suelo no urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios o compatibles.

Se prohíbe expresamente la construcción de grandes superficies comerciales excepto las destinadas a viveros y a jardinería, la acampada libre, la instalación de construcciones de viviendas y viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal (más de 24 horas) de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones,...), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

ARTÍCULO 359. USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.

Los usos compatibles e incompatibles en esta clase y categoría de suelo se desarrollan en el Capítulo 5º de este Título.

CAPÍTULO 3º**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Artículo 360. Actuaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 361. Condiciones del suelo no urbanizable.

Artículo 362. Concepto de nuevo asentamiento.

Artículo 363. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 364. Condiciones generales de edificación.

Artículo 365. Condiciones generales de edificación para instalaciones industriales.

Artículo 366. Condiciones generales de edificación para la explotación minera.

Artículo 367. Condiciones generales de edificación para la prevención ambiental.

CAPÍTULO 3º**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.****ARTÍCULO 360. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1. En los terrenos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a ninguna categoría de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:

A. Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial y el presente PGOU, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc)
- Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por el presente PGOU, sean consecuencia de:

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación.

C. Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

Son actuaciones de interés público las actividades de intervención singular, de promoción pública y privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social así como procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable además de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo no urbanizable y no inducir a formación de nuevos asentamientos.

Se engloban en este tipo de actuaciones las siguientes:

- Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

No se considerarán actuaciones de interés público las actividades de obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de

infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén determinadas en el Capítulo 5 del presente Título.

ARTÍCULO 361. CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) Asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) Corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato

ARTÍCULO 362. CONCEPTO DE NUEVO ASENTAMIENTO.

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su plan parcial de ordenación correspondiente.
2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

ARTÍCULO 363. CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o

alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

A. Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras:

Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2,00 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego.
- Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

B. Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:

- Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Disposiciones según tipos de suelo.
- Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Disposiciones y según tipos de suelo.
- Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos.
- Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

ARTÍCULO 364. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.
2. La **parcela mínima edificable** en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto. Para aquellos usos regulados en la normativa particular prevalecerá lo establecido en ésta.

TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA D = DIÁMETRO CÍRCULO INSCRIBIBLE	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE RURAL O NATURAL	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Otros usos	10.000 m ² D - 20 m	50.000 m ² D - 30 m

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

- La **separación a linderos** con carácter general se fija en 10,00 m. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero o reducir esta distancia para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En el caso de lindero con un sistema general y, previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la normativa de los sistemas generales marque.
- El **emplazamiento** de la edificación en la parcela respetará una separación a las líneas de cumbres. La distancia a cada una de ellas vendrá marcada por la pendiente de la ladera en que se sitúe según se cuantifica en el siguiente cuadro:

SEPARACIONES A EJES DE CUMBRES	PENDIENTES MEDIAS			
	0-10 %	10-20 %	20-30 %	>30 %
Edificaciones en 1 planta h < 3,50 m	20 m	20 m	12 m	10 m
Edificaciones en 2 plantas h < 7,00 m	40 m	40 m	24 m	20 m

- Se prohíbe la realización de **cerramientos** de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5,00 m del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.
- La **altura máxima edificable**, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 m) para las edificaciones, salvo mención expresa en la normativa de protección. Para las edificaciones de utilidad pública e interés social se puede permitir una altura máxima de tres (3) plantas, ó en el caso de instalaciones, la que para su función sea precisa siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.
- La **ocupación máxima permitida**, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto.

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA	
	TIPO DE SUELO	
	SUELO NO URBANIZABLE NO RURAL O NATURAL	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
Actuaciones de Interés Público	(1)	(1)
Otros usos	2 %	1 %

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Organismo competente para la declaración a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta, las condiciones particulares de edificación establecidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

8. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del parcelario catastral de rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.
9. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
10. En el suelo no urbanizable se adoptará una política de sustitución de los pozos negros existentes por **fosas sépticas**. Para las nuevas actuaciones quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.
11. Las actividades en el suelo no urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de **aparcamiento** en el interior de la parcela.
12. **Reforestación** previa a la licencia. La reforestación consistirá en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas. Se optará por especies autóctonas según el tipo de suelo.

Sobre suelos ácidos (pizarras) se utilizarán preferentemente alcornoques (*Quercus suber*) y sobre suelos básicos (calizas) se optará por la plantación de encinas (*Quercus rotundifolia*). Otras especies aptas son el pino (*Pinus halepensis*) y el algarrobo (*Ceratonia siliqua*) (Ver recomendaciones EIA de este PGOU).

ARTÍCULO 365. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA INSTALACIONES INDUSTRIALES.

Coherentemente no se permitirá este tipo de construcciones, ya que no está contemplado el uso industrial en suelo no urbanizable del municipio.

ARTÍCULO 366. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN MINERA.

Coherentemente no se permitirá este tipo de construcciones, ya que no está contemplado el uso extractivo en el municipio.

ARTÍCULO 367. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN PARA LA PREVENCIÓN AMBIENTAL.

1. Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos, etc.
2. Para la prevención ambiental se cumplirá lo regulado en la GICA y los Reglamentos sobre prevención ambiental, así como en la legislación vigente sobre Evaluación de Impacto Ambiental.

A estos efectos, los promotores deberán redactar un estudio de impacto ambiental cuyo contenido abarcará los siguientes aspectos:

- a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
 - b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o actuación.
 - c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.
 - d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
 - e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.
 - f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.
3. En las condiciones particulares de edificación se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben someterse a las medidas de prevención ambiental reguladas en la GICA, que se registrarán por la citada normativa ambiental y los reglamentos que la desarrollan.

CAPÍTULO 4º
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 368. Condiciones particulares para la edificación de las obras o instalaciones anejas a las fincas forestales.

Artículo 369. Condiciones particulares de edificación para ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Artículo 370. Condiciones particulares de edificación para instalaciones no permanentes de hostelería.

Artículo 371. Condiciones particulares de edificación de los usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

Artículo 372. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Artículo 373. Condiciones de ordenación del plan especial de equipamiento comunitario.

CAPÍTULO 4º**CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.****ARTÍCULO 368. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LAS FINCAS FORESTALES.**

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.
2. Se admitirán **pequeñas construcciones fijas**, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para instalaciones, siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m² y una altura máxima de 4,00 m sobre parcela de dimensión superior a 1.000 m², cumplirán con las siguientes condiciones:
 - a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m² en la parcela en suelo urbanizable rural o natural y 30.000 m² en suelo no urbanizable de especial protección.
 - b) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 10 m de cualquier otra edificación.
 - c) La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela en suelo urbanizable rural o natural y del 1% en suelo no urbanizable de especial protección.
 - d) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos sin depurar.
 - e) Las construcciones de instalaciones se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

ARTÍCULO 369. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone en las condiciones generales de suelo no urbanizable o a lo dispuesto en alguno de los apartados de estas condiciones particulares respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en suelo no urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título IV relativo a normas reguladoras de los sistemas.

ARTÍCULO 370. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA INSTALACIONES NO PERMANENTES DE HOSTELERÍA.

1. Definición: denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias del término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

ARTÍCULO 371. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente, supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m² en la parcela en suelo urbanizable rural o natural y 30.000 m² en suelo no urbanizable de especial protección.
3. Las construcciones se separarán 10,00 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela en suelo urbanizable rural o natural y del 1% en suelo no urbanizable de especial protección.
5. La altura máxima será de 4,00 m y en una planta (B).
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

ARTÍCULO 372. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN PARA LAS INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA.

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.
2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:
 - a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m² en la parcela en suelo urbanizable rural o natural y 30.000 m² en suelo no urbanizable de especial protección.
 - b) Las construcciones se separarán 10,00 m de los linderos de la finca.
 - c) La ocupación de la edificación será como máximo del 2% de la superficie de la parcela en suelo urbanizable rural o natural y del 1% en suelo no urbanizable de especial protección.
 - d) La altura máxima será de 4,00 m y en una planta (B).
 - e) Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
4. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

ARTÍCULO 373. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1. Las condiciones de ordenación de la parcela de propiedad destinada a equipamiento comunitario vienen predeterminadas por la existencia de una iniciativa privada de construcción de un complejo polideportivo de alta competición. No obstante se entiende necesario regular los parámetros básicos de su ordenación con unos parámetros más abstractos y generales que puedan permitir tanto la instalación de la iniciativa actualmente planteada como cualquier otra, de uso de equipamiento comunitario, de mayor interés para el municipio.

Las condiciones de ordenación son:

- Usos: los definidos en el artículo 67 del PGOU bajo los números 23.- Viario, 26.- Aparcamiento, 9.- Oficinas (las mínimas necesarias para el uso principal), 8.- Comercial, 4.- Hotelero, 10.1.- Hostalero, 22.- Uso de alojamiento comunitario, 20.- Uso recreativo y de relación social, 17.- Uso de asistencia sanitaria, 12.- Uso educativo, 11.- Uso cultural, 27.- Uso de zonas verdes y 15.- Uso deportivo.
- Ocupación máxima de superficie cerrada: 30%.
- Zonas verdes mínimo: 20%.
- Altura de la edificación: 2 plantas. Se permiten elementos o cuerpos de edificación singulares con una altura máxima de 25,00 m.

2. En los sistemas generales de equipamiento, que tendrán que tramitar un plan especial para su ordenación, se permiten todos los usos públicos de carácter social, equipamientos o técnicos necesarios para la explotación, uso y mantenimiento de los servicios municipales.

**CAPÍTULO 5º
NORMAS DE PROTECCIÓN.****Artículo 374 Normas generales de protección.****NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN****Artículo 375. Definición.****Artículo 376. Categorías de suelos especialmente protegidos.****Artículo 377. Normas particulares del suelo no urbanizable de protección arqueológica.****Artículo 378. Suelo no urbanizable de protección del litoral.****Artículo 379. Suelo no urbanizable parque metropolitano Sierra de Torremolinos.****Artículo 380. Suelo no urbanizable de protección territorial.**

**CAPÍTULO 5º
NORMAS DE PROTECCIÓN.****ARTÍCULO 374. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN .**

1. El marco normativo general en materia de protección del medio ambiente lo constituyen las siguientes normas:
 - a) Legislación vigente de Evaluación Ambiental y su reglamento, así como la GICA y los reglamentos que la desarrollan.
 - b) Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario.
 - c) Ley de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres y Ley 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.
 - d) Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificación según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
2. En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como su normativa subsidiaria de desarrollo, Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio, RAA).

Serán de aplicación, así mismo, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como la Ley 39/2009, de 17 de noviembre, del sector ferroviario.

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**ARTÍCULO 375. DEFINICIÓN.**

1. Son suelos no urbanizables de especial protección (NURP), aquellos espacios del municipio que requieren ser protegidos por su carácter de dominio público natural, por sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos o culturales o por presentar riesgos naturales.
2. Estas Normas se orientan a la mejor y más efectiva protección de los valores territoriales ambientales en cada caso presentes, buscando en cualquier circunstancia la compatibilización con las utilidades, tradicionales o no, que resulten apropiadas para el mantenimiento de los valores que se pretenden proteger.

ARTÍCULO 376. CATEGORÍAS DE SUELOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS.

1. El suelo no urbanizable de especial protección se ordena en tres categorías genéricas en atención a sus características físico-naturales y a los procesos actuantes sobre el mismo:
 - a) Protección especial integral.
 - b) Protección especial compatible.
 - c) Protección cautelar.
2. Dentro de cada categoría se han diferenciado ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso.
3. Los suelos afectados por dos o más categorías de protección deberán cumplir las más restrictivas.

ARTÍCULO 377. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. Se consideran incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable de especial protección (NURP-Y) los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección integral respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores a la aprobación definitiva del presente PGOU, fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente, de la Delegación Territorial de Cultura y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente.
2. Las normas que regulan el suelo no urbanizable de protección arqueológica están contenidas en el Capítulo 3 del Título III.

ARTÍCULO 378. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL LITORAL.

El suelo delimitado correspondiente al deslinde del dominio público marítimo terrestre, se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección y tiene la categoría de NURP-L por legislación específica en virtud de las limitaciones de propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre, según la Ley 22/1988 de Costas. Se regulará la utilización del dominio público y los usos en la zona de servidumbre de protección, debiendo contar con los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Con respecto a las limitaciones de la propiedad sobre terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo terrestre:

- La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas vigente.

Los usos en la zona de 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, de conformidad con lo

determinado en el Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

- En la zona de influencia donde se sitúan sectores de planeamiento de suelo urbanizable. Para estos suelos deberá tenerse en consideración y justificar lo que dispone el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 de su Reglamento. De tal modo que la densidad de edificación no sea superior a la media del suelo urbanizable sectorizado del término municipal.
- Las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en terrenos de dominio público marítimo terrestre deberán contar con el correspondiente título habilitante.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, respetando las distancias mínimas establecidas a tal efecto en el Reglamento de Costas.
- 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.
- Todas estas limitaciones, derivadas de las afecciones del Dominio Público Marítimo Terrestre deberán tenerse en cuenta para cualquier tipo de suelo, independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

ARTÍCULO 379. SUELO NO URBANIZABLE PARQUE METROPOLITANO SIERRA DE TORREMOLINOS.

El suelo deslindado como monte de dominio público Sierra de Torremolinos y parte del suelo no urbanizable de especial protección colindante al autovía del Mediterráneo A-7, se delimita como parque periurbano. De este modo, las actuaciones en este espacio público se dirigirán a contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza, restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos y desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios.

Por otra parte, deberá cumplirse para su ordenación se determina que:

1. La ordenación procurará la distribución equilibrada de usos, atendiendo al fomento del uso público e implantación de actividades de ocio, a la protección de las características del territorio y a la conservación del patrimonio cultural, según lo dispuesto anteriormente y a los bienes identificados en el Catálogo de este PGOU.
2. La implantación de redes de urbanización se deberá limitar a las necesarias para asegurar el acceso de la población y el suministro de energía y servicios fundamentales en las áreas de servicio y dotación.
3. Las actividades e instalaciones que se propongan se deben realizar en coherencia con los recursos naturales presentes en cada área, valorando los recursos hídricos, forestales o de cualquier naturaleza, en cada caso. De la misma forma, la localización de

instalaciones y servicios debe evitar los lugares más valiosos desde el punto de vista de los recursos naturales, ambientales y paisajísticos.

4. Las actuaciones a realizar en cada zona deben procurar la restauración de los espacios degradados e introducir las medidas necesarias para garantizar la preservación de los recursos naturales.

5. Se formulará documento específico para la previsión de su ordenación pormenorizada y desarrollo, así como la de su entorno, de conformidad con las determinaciones establecidas en este Plan.

Además de la protección que le otorga la clasificación del suelo no urbanizable de especial protección, dado que afectamos el suelo deslindado como parque periurbano se determina que:

1. Hasta tanto no se produzca la ordenación y gestión del parque metropolitano, sobre el suelo vinculado no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación primaria de los terrenos y su libre acceso como espacio público.

2. Excepcionalmente, podrán autorizarse por los órganos competentes en materia urbanística la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que el uso al que se destinen dichas edificaciones e instalaciones sea compatible con los objetivos establecidos para los parques metropolitanos por el presente Plan, así como que resulten autorizables según las disposiciones del planeamiento urbanístico general.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan en el suelo afectado por la delimitación del parque metropolitano serán consideradas como fuera de ordenación siempre que resulten contrarias a lo previsto en el PGOU.

En cuanto a la gestión y actuación del parque metropolitano se deberá formular Plan del parque periurbano Sierra de Torremolinos PPT.

ARTÍCULO 380. SUELO NO URBANIZABLE DE ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

El suelo clasificado como no urbanizable de especial protección que se encuentra en el espacio de sierra y no está deslindado como monte de dominio público se ha definido en el planeamiento como zona protección territorial ZPT-1 Sierra de Mijas, por lo que es de aplicación lo dispuesto en la Normativa del POTAUM. De esta manera, para su ordenación se determina:

1. Con carácter general la ZPT-1 solo podrá acoger los usos naturalísticos, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

2. Estarán prohibidas las nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.
3. Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias.
4. Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en la ZPT-1 adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.
5. En los ámbitos serranos de ZPT1 estarán prohibidas:
 - a) Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.
 - b) La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.
 - c) Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos de infraestructuras definidos por en este PGOU.
 - d) Las instalaciones relacionadas con la reutilización de residuos urbanos.

Las nuevas concesiones de actividades extractivas y mineras, permitiéndose las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuentan con las autorizaciones de la administración sectorial de minas y de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en el Plan Especial de restauración, reforestación y puesta en valor de la Sierra de Alhaurín de la Torre. Debiendo cumplir las actividades extractivas y mineras existentes y autorizadas la siguiente determinación: desarrollar la restauración paisajística del espacio de la cantera conforme la legislación vigente y las determinaciones de un plan de restauración según la normativa de aplicación en vigor.

Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

TÍTULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

DT PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

Los instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del Plan General anterior quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General en todo aquello en que se opongan expresamente a sus determinaciones generales o particulares. 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, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Tercera. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las normas del Plan General.

DT SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

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 podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

DT TERCERA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Se determina lo siguiente, y conforme lo dispuesto en el artículo 8:

1. Los edificios e instalaciones construidos previamente a la aprobación del presente Plan General que no sean conformes con el mismo, son calificados como fuera de ordenación.
2. Los edificios e instalaciones que no sean conformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo que este Plan General determina, quedan sometidos al régimen transitorio definido en la disposición transitoria primera de la LOUA, que especifica los distintos grados aplicables así como el régimen de intervención, constructivo y de usos, al que quedan sometidos.
3. Los edificios o instalaciones que, adecuándose a la ordenación, la calificación y los usos que el presente Plan General determina, no fuesen conformes con las disposiciones reguladoras de la edificación en la zona o sub-zona en que se ubiquen, podrán ser objeto de toda clase de obras de consolidación, conservación, reforma interior y cualesquiera análogas dirigidas al mantenimiento y rehabilitación del edificio, que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias, cuando no está programada su expropiación ni sea ésta necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan siempre que:
 - a) La edificación o instalación no se encuentre en situación legal de ruina.
 - b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
 - c) Las obras no excedan del deber normal de conservación.

4. A los edificios e instalaciones afectadas por la servidumbre de protección definida por el deslinde marítimo-terrestre, que tuvieran un uso destinado a residencia o habitación, se les podrá aplicar la excepcionalidad contemplada en la disposición transitoria tercera 3.2 de la Ley 22/1988 de Costas, en los casos donde se haya delimitado un sector para el desarrollo mediante el instrumento de planeamiento adecuado.

Grados de incompatibilidad urbanística:

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos que alberguen, incluidos en el ámbito de aplicación de la situación de fuera de ordenación quedan encuadradas en alguno de los siguientes grados:

- Grado I: incompatibilidad total.
- Grado II: incompatibilidad parcial.

2. En el supuesto de que la disconformidad con la ordenación urbanística de la edificación, construcción o instalación afectase a varias determinaciones urbanísticas comprendidas en distintos grados, resultará de aplicación el grado más restrictivo.

3. En el caso de que existieran en la parcela dos o más edificaciones, construcciones y/o instalaciones y alguna de ellas se ajustasen a la ordenación urbanística pero el resto no o todas ellas resultaran disconformes, cada una de forma individual quedará sometida al grado correspondiente a la determinación urbanística a la que no se adecue.

4. Si la edificación o construcción constase de partes que resultasen técnica y funcionalmente separables del resto, de conformidad con la licencia concedida en su día, la aplicación de la situación legal de fuera de ordenación se ceñirá a dichas partes, bajo el grado o grados que resulten aplicables.

Grado I, incompatibilidad total:

Se incluyen en este grado aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones y urbanizaciones que ocupen suelos que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Grado I.1:

Que estén calificados por el planeamiento urbanístico como sistemas generales o sistemas locales públicos o impidan la efectividad de su destino según el artículo 34.1.b de la LOUA, tengan o no licencia urbanística, así como las situadas en ámbitos sometidos a instrumentos de desarrollo, previstos en el planeamiento, y que requieran su demolición.

Régimen aplicable:

2. Grado I.2:

En el suelo no urbanizable: actuaciones de urbanización y posterior edificación ejecutadas sin licencia urbanística, ubicadas en zonas de especial protección o con riesgos ciertos en ámbitos

en los que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes (en zonas inundables, según delimitación incorporada en el PGOU de acuerdo con los criterios que resulten en base a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico), respecto de las que no sea ya legalmente posible medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido por encontrarse terminadas antes de la Ley 19/1975, o con posterioridad a ella estando agotado el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 LOUA con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o a la imposición de cualquiera de las limitaciones por existencia de riesgos ciertos.

Régimen aplicable:

Grado II, incompatibilidad parcial:

Se incluyen en este grado las disconformidades con el planeamiento urbanístico referidas a las siguientes determinaciones:

1. Grado II.1:

Edificaciones con licencia urbanística anteriores al PGOU que rebasen las condiciones de:

- Edificabilidad.
- Alturas.
- Volúmenes.
- Ocupación de parcela.
- Parcela mínima.
- Alineaciones.
- Distancias a linderos.
- Estético.
- Higiénico.
- Seguridad.
- Elementos añadidos, tales como marquesinas, elementos decorativos, celosías, elementos publicitarios, etc.
- Colores y materiales inadecuados, etc.

Siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco (5) años a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Igualmente, todas aquellas que no se declaren totalmente incompatibles en base a los supuestos del Grado I. y no se encuentren incluidos en los supuestos siguientes.

Régimen aplicable:

2. Grado II.2:

Actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes, ejecutadas de forma clandestina o ilegal, que se hayan determinado expresamente por el presente Plan General como incompatibles con el modelo urbanístico y respecto de las que no sea ya legalmente posible medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, junto a los anteriores el siguiente supuesto:

II.2.1. Las ejecutadas sin licencia urbanística en suelo no urbanizable común (sin protección especial ni riesgos ciertos)

II.2.2. Las ejecutadas sin licencia urbanística en suelo no urbanizable de especial protección o con riesgos ciertos en ámbitos en los no deben producirse graves daños sobre las personas y los bienes (*en zonas inundables, según delimitación incorporada en por el propio PGOU de acuerdo con los criterios que resulten en base a lo dispuesto en el art.º 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico –ver informe sectorial de CHG de fecha 10/10/2012–*), respecto de las que no sea ya legalmente posible medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido por encontrarse terminadas antes de la Ley 19/1975, o con posterioridad a ella estando agotado el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002 con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o a la imposición de cualquiera de las limitaciones por existencia de riesgos ciertos (artículo 3.2.b del D. 2/2012).

Régimen aplicable:

Definición de tipos de obras:

A los efectos de lo dispuesto en artículos anteriores, teniendo en cuenta los tipos de intervención sobre la edificación, se definen las siguientes obras:

1. Obras de restauración:

Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

2. Obras de reparación y conservación:

Son aquellas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y el afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones, así como la sustitución o modernización de sus instalaciones básicas para su adecuación a la normativa de aplicación.

3. Obras de consolidación:

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

4. Obras de acondicionamiento:

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características

morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo admite la normativa aplicable.

En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: cuando las obras afectan a la totalidad del edificio o a más del 50% de su superficie edificada.
- Acondicionamiento parcial: cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio requiriendo proyecto técnico en base al tipo y alcance de las obras.
- Acondicionamiento menor: cuando las obras afecten a uno sólo de los locales del edificio, sin alterar los elementos estructurales y fachadas exteriores, no necesitando proyecto técnico por el reducido alcance de las obras previstas. Se considera como obra menor.

5. Obras de reestructuración:

Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente señaladas. Se entienden incluidas las de vaciado con conservación de fachadas, incluso si se incrementa la superficie edificada en su interior.

6. Obras de demolición:

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial. En función del alcance de la demolición parcial se distingue:
 - Demoliciones de escasa entidad sin afectar a elementos estructurales. No requerirán proyecto técnico.
 - Demolición de elementos estructurales de la construcción. Necesitan proyecto técnico.

7. Obras de reconstrucción:

Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

8. Obras de sustitución:

Son aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra distinta de nueva construcción, previo derribo del edificio o parte del mismo que fuese objeto de sustitución.

9. Obras de ampliación.

Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

DT CUARTA. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por la presente normativa en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas 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 concurren 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.

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.

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.

DT QUINTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior con proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados a la entrada en vigor del presente Plan General, y sin contradicción con éste, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime.

Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos (2) años. En otro caso, se procederá a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento. Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de terrenos con nueva ordenación pormenorizada en el presente Plan General serán objeto de las modificaciones, adaptaciones u operaciones jurídicas complementarias que fuesen necesarias. Se procederá a una nueva operación reparcelatoria si se viesen afectados derechos patrimonializados y definitivamente adquiridos por la conclusión del proceso de urbanización y el cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos. Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de terrenos que estuviesen afectados por la previsión de un nuevo planeamiento de desarrollo en el presente Plan General, quedan sujetos a las previsiones que dicho planeamiento de desarrollo establezca. Los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución en tramitación deberán, en su caso, incorporar las previsiones del Plan General que les afecten, antes de la definitiva aprobación dichos proyectos o instrumentos.

TÍTULO X

DISPOSICIONES ADICIONALES Y DEROGATORIA ÚNICA

DISPOSICIONES ADICIONALES.

DA PRIMERA. AFECCIONES AERONÁUTICAS.

Se adiciona a la Normativa de este Plan General, las siguientes regulaciones por Afecciones Aeronáuticas:

- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos (Málaga), incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, que vienen representadas en el plano de servidumbres aeronáuticas del Plan General.
- En los ámbitos de suelo urbano consolidado no se podrán realizar nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que supongan un incremento en altura de las mismas cuando sobrepasen las limitaciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas. Si esto se produjera se deberá presentar un estudio aeronáutico, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción. La mera presentación de un estudio aeronáutico no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, siendo necesario que conste expresamente que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.
- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o las construcciones propuestas vulnerarían las servidumbres aeronáuticas, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos) pudieran vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, se admitirá la presentación de un estudio aeronáutico, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción. La mera presentación de un estudio aeronáutico no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, siendo necesario que conste expresamente que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.
- En los ámbitos de suelo no urbanizable en los que el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) ni aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, de conformidad con el Decreto 584/72, en su actual redacción, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo signifi-

vo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados. La mera presentación de un estudio aeronáutico no supone la concesión de una excepción a los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas, siendo necesario que conste expresamente que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica quede acreditado el contenido y conclusiones del estudio aeronáutico.

- Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Torremolinos que se encuentren afectados por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga, deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil antes de su Aprobación Inicial, según lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª del Real Decreto 2591/1998.
- En caso de existir contradicción en la propia normativa urbanística del Plan General de Ordenación de Torremolinos, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
- Las instalaciones previstas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Torremolinos no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga. Asimismo, se evitarán los usos del suelo y las instalaciones que puedan atraer a la avifauna, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción.
- En los ámbitos del término municipal de Torremolinos incluidos en las zonas de servidumbres aeronáuticas, será precisa la previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares).
- En los ámbitos del término municipal de Torremolinos afectados por la huella sonora (Plano P.4.3), no son compatibles los usos residenciales ni los rotacionales educativos o sanitarios.
- Las construcciones que se implanten dentro de las zonas afectadas por la huella sonora (Plano P.4.3) además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento

acústico establecidos en el documento básico DB-HR Protección contra el ruido del CTE, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario, ni el Ministerio de Fomento, con los costes de la insonorización.

DA SEGUNDA. ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

Se establece que en plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan General, se deberán definir las áreas de sensibilidad acústica de forma que se incluya en la cartografía la totalidad del territorio municipal.

La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica será remitida a la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su informe. Asimismo, de acuerdo con el artículo 6 del R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica.

DA TERCERA. PLAN DE ACTUACIONES DE DEFENSA CONTRA AVENIDAS DE TORREMOLINOS PADAT.

Se establece que en el primer cuatrienio de la programación de este PGOU se deberá formular Plan de actuaciones de defensa contra avenidas de Torremolinos PADAT, como instrumento para la definición de actuaciones en tramos de cauces de arroyos que puedan corregir el posible riesgo de inundación por avenidas. Dicho documento se basará en el Estudio de Actuaciones y fichas correspondientes que consta como documentación complementaria al estudio hidrológico de este PGOU. El PADAT estará a lo dispuesto por Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate y Cuencas Mediterráneas Andaluzas (BOE nº19, de 22 de enero de 2016) y el Real Decreto 11/2016, de 8 de enero, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras (BOJA por la Orden de 23 de febrero de 2016, resulta de interés el artículo 22,3 y el 34). La redacción de este PADAT se encuentra recogida en el Estudio Económico Financiero del PGOU y contará con la supervisión de la Administración Hidráulica Andaluza ya que especificará las actuaciones y el mantenimiento posterior de éstas que se programen a realizar por diversos actores públicos, privados y dentro de los públicos distintas Administraciones, firmándose previamente los correspondientes acuerdos de colaboración o convenios para ello, debiendo seguir las actuaciones la priorización dada en el PADAT a redactar. Las principales pautas a seguir por este PADAT serán:

- Redacción de un nuevo estudio hidráulico para todo el municipio, que parta del estudio hidrológico supervisado por la Administración Hidráulica Andaluza, que corregirá al anexo a este PGOU.
- Realización de una nueva topografía.
- Realización de estudio de todas las obras de drenaje y actuaciones de infraestructuras que afectan a cauces; este estudio será supervisado por la Administración Hidrológica Andaluza y sus resultados reflejarán la delimitación de las zonas inundables, es decir, los

terrenos que presentan riesgos de inundación en Torremolinos. Al mismo tiempo, incorporará un estudio de posibles alternativas para evitar o disminuir los citados riesgos en el núcleo urbano consolidado de Torremolinos.

- El nuevo estudio hidráulico podrá realizarse por cuencas hidrográficas y refundidos en el documento completo de PADAT.

- Los distintos ámbitos de planeamiento podrán aprobar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza las medidas de defensa que resuelvan los problemas de inundación de los distintos sectores afectados que prevengan de inundación al sector en sí, no afecten a terceros y mejoren el riesgo de inundación en el núcleo urbano consolidado inundable existente aguas abajo del sector. Todas las soluciones y actuaciones adoptadas para el desarrollo de los sectores se incorporarán al documento de PADAT.

- Dentro de la priorización del programa de actuaciones de medidas de defensa a desarrollar por el PADAT se tendrán en cuenta los puntos de riesgo de Torremolinos incluidos en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces que son los siguientes:

- Arroyo Carnicero: nivel de riesgo B.
- Arroyo Nacimiento: nivel de riesgo B.
- Arroyo Gazpacho: nivel riesgo C.

El PADAT no se trata de una figura de planeamiento y sí de un conjunto de actuaciones de infraestructuras para prevenir los riesgos de inundación y avenidas en sectores que aún no se han ejecutado y desarrollado, así como la defensa de la ciudad frente a dichos riesgos.

DA CUARTA. PARTICIPACIÓN.

En virtud de los artículos 5 y 6 de la LOUA, y de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana, en sus artículos 4, 5 9 y 25, con respecto a la información y participación ciudadana en los procesos urbanísticos tanto de ordenación como de gestión, habrá de garantizarse que la correspondiente Consejo Sectorial según el Reglamento de Participación Ciudadana de Torremolinos, se encontrará informada de los procedimientos de trámite de dichos instrumentos, a fin de garantizar su participación efectiva en los citados procedimientos en aras de un modelo de ciudad aceptada.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.6 de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana se informará a la ciudadanía del seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, con la periodicidad anual, al menos, y según lo que se establezca por la Comisión de Seguimiento que se formule a tal efecto.

DA QUINTA. VIVIENDA.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana y según lo determinado artículo 10 de la LOUA con respecto a la reserva de suelo con destino de uso residencial para viviendas de protección pública recogida en la fichas urbanísticas de sectores propuestos en este PGOU, se establece la necesidad de contar con viviendas de naturaleza rotatoria cuya finalidad sea atender necesidades temporales de

colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda en correspondencia a lo que se indique en el Plan Municipal de Vivienda de Torremolinos. Estos procedimientos atenderán a lo dispuesto en la legislación andaluza que aseguran el cumplimiento de la función social de la vivienda y las diferentes modalidades para el alquiler de las viviendas protegidas: de renta básica, con opción a compra, para la integración social y alojamientos protegidos.

DA SEXTA. COHESIÓN SOCIAL.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana, la ordenación urbanística de este PGOU como función pública adoptará las medidas necesarias para formular un instrumento de estudio y resolución de las situaciones de obsolescencia y vulnerabilidad de barrios, situaciones graves de pobreza energética y de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones en Torremolinos.

DA SÉPTIMA. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN, Y RENOVACIÓN URBANA.

En virtud de lo dispuesto en Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana, el Código Técnico de la Edificación (CTE) aprobado por el Real Decreto 314/2016, el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, el Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación energética de los edificios y demás normativa en vigor, se establece la necesidad de formulación de un Plan Estratégico en materia de Rehabilitación, Regeneración, y Renovación Urbana. Dicho Plan Estratégico recogerá las medidas que se determinen en paralelo al Plan Municipal de Vivienda así como las soluciones propuestas de los estudios de cohesión social, desarrollará la Ordenanza Municipal de Rehabilitación en la que es preciso considerar los aspectos relacionados con la conservación y accesibilidad, así como, una Ordenanza de Eficiencia Energética que recoja las adecuadas determinaciones al respecto, y que establecerá la coordinación e información acerca de los incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética desde la perspectiva municipal, que incluirá entre otros, los diferentes tipos de ayudas que están disponibles a nivel europeo, estatal y comunitario.

DA OCTAVA. PLAN ESTRATÉGICO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

En virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana en su artículo 3 referente a la mejora de la calidad y funcionalidad de los espacios públicos, así como del fomento de que dicha estructura espacial sea más eficiente económica y ambientalmente para la calidad de vida de Torremolinos, se formulará el Plan Estratégico del Sistema de Espacios Libres con indicación a lo propuesto en la memoria de ordenación de este PGOU. Teniendo como objetivo general el fomento y la puesta valor del patrimonio urbanizado y espacial, atendiendo a los criterios de caracterización y protección del paisaje urbano y del paisaje natural de la normativa de los planes de ordenación del territorio.

DA NOVENA. AGENDA 21.

En virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 7/2015 de Suelo y Regeneración Urbana y en desarrollo de lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental, se creará la Agenda 21 local basada en la integración, con criterios sostenibles, de las políticas ambientales, económicas y sociales del municipio.

DA DÉCIMA. CONVENIOS.

Los convenios que se suscriban tras la aprobación del presente PGOU, así como en los instrumentos de desarrollo del mismo, deberán contemplar determinaciones según lo regulado en el Plan Estratégico en materia de Rehabilitación, Regeneración, y Renovación Urbana, el Plan Estratégico de Sistema de Espacios Libres, Plan de Movilidad Urbana Sostenible o cualquier Plan Estratégico o estudio que se establezca.

DA UNDÉCIMA. REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO A LA NORMATIVA DE COSTAS.

Los emisarios submarinos y las estaciones y pozos de bombeo que ocupen terrenos de Dominio Público Marítimo-Terrestre, deberán contar con el correspondiente título habilitante y en todo caso estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Deberán justificarse los puntos de vertido de pluviales, recabando la autorización de la administración competente así como la concesión de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Respecto a la red de saneamiento y su colector general en el tramo que discurre por la playa, se estará a lo dispuesto, si procede, a la excepcionalidad regulada en el artículo 44.6 de la Ley de Costas.

Se determina, que durante la vigencia del presente PGOU, den comienzo las actuaciones necesarias para la ejecución de la ubicación alternativa del colector paralelo a la costa que discurre por Dominio Público Marítimo Terrestre, cuya financiación será prioritaria para las subvenciones que en este sentido se convoquen.

DA DUODÉCIMA. DETERMINACIONES ADDENDA AL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

1. MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.

La finalidad de las medidas ambientales protectoras y correctoras es suprimir o atenuar los efectos ambientales negativos, causados por la ordenación propuesta y el desarrollo de dicha ordenación, sobre el cambio climático y llevarlos a niveles compatibles, en especial los de mayor relevancia.

Estas medidas protectoras y correctoras se denominan también medidas de mitigación del cambio climático. La mitigación es la intervención antropogénica para reducir las fuentes o

mejorar los sumideros de gases de efecto invernadero. Por lo tanto, las medidas de mitigación buscan disminuir la emisión de gases de efecto invernadero y aumentar los sumideros existentes.

Sin embargo, también es necesario indicar las medidas de adaptación al cambio climático. La adaptación al cambio climático se refiere a los ajustes en sistemas humanos o naturales como respuesta a estímulos climáticos proyectados o reales, o sus efectos, que pueden moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos. Se pueden distinguir varios tipos de adaptación, entre ellas la preventiva y la reactiva, la pública y privada, o la autónoma y la planificada. Por lo tanto, las medidas de adaptación van a hacer que los efectos del cambio climático sobre el territorio sean los menores posibles.

Por lo tanto, las medidas aquí incluidas seguirán dos líneas: la de mitigación y la de adaptación al cambio climático. La mitigación se dirige a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y al fomento de la capacidad de sumidero. Sin embargo, las estrategias de adaptación se centran en la reducción de los efectos negativos del cambio climático sobre el sector.

Estas medidas se incluyen a continuación, se han dividido por temáticas para que sea más fácil su aplicación.

ECOSISTEMAS DEL ENTORNO.

Con estas medidas se pretende proteger y custodiar los ecosistemas naturales del entorno, que en este caso es la Sierra de Torremolinos. En el nuevo planeamiento se incluye un alto grado de protección a estas zonas naturales, clasificándolas como suelo no urbanizable. Estas zonas arboladas protegidas servirán para preservar la capacidad de sumidero de carbono.

Las medidas específicas a realizar sobre los ecosistemas naturales de incluidos en el nuevo planeamiento de Torremolinos, son los siguientes:

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Conservación y aumento la superficie del término municipal con capacidad de retención de CO₂, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento. Considerar el potencial como sumideros de CO₂ de los suelos no urbanizables, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.
2. Monitorizar la capacidad como sumideros de los suelos no urbanizables durante el periodo de vigencia del nuevo plan.
3. Realización de campañas de reforestación de zonas degradadas de la Sierra de Torremolinos para mitigar los efectos del cambio climático.
4. Realizar la restauración forestal de las canteras localizadas en la zona de la Sierra al oeste del municipio.

5. Establecer una ordenación urbana en los nuevos desarrollos acorde con las características de su entorno, favoreciendo la reducción del consumo de recursos (suelo, energía, agua, etc.)

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Evitar o minimizar cualquier tipo de actuación conducente a la desestabilización de la línea de la costa para evitar agravar los efectos del cambio climático. Favorecer actuaciones conducentes a la estabilización de playas, y dunas; rehabilitación del transporte de sedimentos en zonas de erosión, etc.

2. Caso de que se originen taludes y terraplenes suavizar las pendientes de los mismos y recubrirlos con la vegetación adecuada para evitar la erosión.

3. Utilizar medidas de estabilización efectivas en los taludes tanto a corto como a medio plazo para evitar la erosión. La mejor de estas medidas es el establecimiento de una cubierta vegetal tanto herbácea como arbustiva.

4. Previamente al inicio de las obras de los nuevos desarrollos se estabilizarán los taludes a fin de evitar riesgos de deslizamientos.

5. El tratamiento de taludes en desmontes y terraplenes hará que se integren en el paisaje circundante, garantizándose además la estabilidad de los mismos.

PAUTAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Estas medidas pretenden minimizar la antropización del suelo, promoviendo un crecimiento urbano adecuado a las necesidades de la población, limitando el aumento innecesario de la ocupación del suelo.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

Evitar el crecimiento urbanístico en zonas alejadas del núcleo urbano consolidado y con baja densidad, optando por un modelo de concentración de población, infraestructuras y servicios.

1. Delimitar de forma estricta el suelo urbano consolidado y no consolidado en la planificación general, ajustando la clasificación de suelo a la demanda previsible para crecimiento residencial y de actividades económicas, limitando de este modo la ocupación de nuevo suelo.

2. Recuperar los suelos en desuso localizados en el centro urbano, dando así prioridad a la reutilización de un suelo que ya está dotado de servicios e integrado en la trama urbana. Antes de realizar cualquier actuación, será necesario el desmantelamiento de las instalaciones existentes.

3. Recuperar los espacios infrautilizados en las áreas de urbanización consolidada para acondicionarlos como nuevos espacios públicos y mantener, ampliar y mejorar en lo posible la calidad de los existentes.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Los nuevos desarrollos deberán dedicar las zonas de mayor riesgo de inundación a usos menos sensibles, como parques y zonas deportivas.

1. Definir las zonas de riesgo frente a fenómenos climatológicos intensos, especialmente inundación e incremento de la erosión, en las nuevas zonas a ordenar, y estudiar el coste beneficio de alternativas de mantenimiento o de construcción de defensas.

2. Los sectores de planeamiento en el suelo urbanizable afectado por cauce fluvial público, deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo y ejecución un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre avenidas, que delimite con precisión el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, y zonas inundables. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del organismo de aguas competente relativo al dominio público hidráulico, afecciones, así como de la propuesta de actuaciones que se pretendan para la corrección del riesgo de inundación.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE USOS URBANOS.

La distribución espacial de uso intenta fomentar la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos: crear entornos urbanos diversificados y complejos en los que la mezcla de actividades (residencial, servicios públicos y privados, etc.) incremente la eficiencia energética global y disminuya el consumo de recursos.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN.

1. Promover la creación de equipamientos públicos distribuidos de forma racional, con una elevada accesibilidad y atendiendo al tipo de equipamiento y su lugar dentro de la jerarquía de escalas urbanas (al servicio de toda la ciudad, de escala intermedia, locales). Disponer en cada zona urbana la infraestructura necesaria para garantizar los servicios municipales mínimos (instalaciones deportivas, centros cívicos, parques públicos, escuelas, etc. en función de sus necesidades existentes y las previstas.

2. Favorecer la implantación de actividades comerciales y terciarias en planta baja y en relación directa con la calle y posibilitar, mediante los correspondientes cambios de uso, la utilización de las plantas bajas como locales de equipamiento.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Promover áreas de equipamientos al aire libre (sin edificios) para complementar los situados en inmuebles, acondicionándolos para su adaptación al previsible aumento de las temperaturas, renunciando a su uso en las horas centrales del día y centrandlo su adecuación bioclimática a otras horas.

2. Prohibir los usos edificatorios de cualquier tipo en zonas de suelo no urbanizable afectadas, especialmente por riesgo de inundación.

DENSIDAD URBANA.

Estas medidas pretenden fomentar la densidad y la compacidad y evitar la dispersión urbana: proponer estructuras urbanas compactas mediante la definición de umbrales de densidad, para minimizar así el consumo de suelo, reducir las emisiones asociadas al transporte y hacer viables y optimizar los equipamientos, el transporte público y un cierto nivel de actividades económicas de proximidad (comercio, actividades productivas).

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Plantear en los nuevos proyectos urbanísticos tipologías edificatorias o combinaciones tipológicas consecuentes con la compacidad. Este criterio debe ponderarse teniendo en cuenta su impacto sobre el paisaje urbano, permitiendo una cierta libertad a la arquitectura y su coherencia con formas tradicionales en caso de conveniencia.
2. Reestructurar los tejidos suburbanos de baja densidad y/o los desarrollos aislados procedentes del crecimiento a saltos, integrándolos con las estructuras urbanas, dotándolos de centralidad y acceso al transporte público y redensificándolos en la medida de lo posible.
3. Incorporar los barrios desconectados a la trama urbana de la ciudad, orientando con carácter prioritario los nuevos desarrollos urbanísticos hacia esas zonas del territorio, con objeto de lograr una continuidad entre el centro urbano y los barrios periféricos. Con ello se consigue concentrar infraestructuras y servicios, evitando el uso masivo del vehículo privado.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Buscar el equilibrio entre una compacidad urbana que reduzca las necesidades de desplazamientos y una necesaria ventilación para luchar contra el efecto de isla de calor urbana.

ENERGÍA.

Estas medidas maximizan el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. En la construcción de nuevos edificios utilizar técnicas de arquitectura bioclimática.
2. Monitorizar el consumo energético de los edificios y de las energías empleadas en cada sector, contando donde sea posible con datos de las compañías de servicios.
3. Monitorizar el consumo de las instalaciones de generación en el municipio y fomentar la incorporación de sistemas de gestión y control de las instalaciones.

4. Promover mediante el planeamiento la eficiencia en las redes de transporte y alumbrado estableciendo, medidas de regulación y ahorro en el alumbrado y transporte público.
5. Promover la eficiencia energética tanto del parque residencial de nueva construcción como del existente En el planeamiento urbanístico general y de desarrollo se debe establecer una contribución mínima procedente de las energías renovables y un determinado grado de autosuficiencia energética que permita combinar la generación local con las medidas de ahorro y eficiencia, tal y como establece el Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico HE Ahorro de Energía.
6. Promover la instalación de sistemas eficientes de calefacción y refrigeración en la edificación y realizar un uso y mantenimiento adecuado de los mismos.
7. Establecer en los edificios públicos y en las viviendas de promoción pública criterios de eficiencia energética más exigentes de los establecidos en el CTE, como por ejemplo instalación de paneles fotovoltaicos, sistemas domóticos, de calefacción y refrigeración centralizada o de regulación automática de la temperatura y programación sectorizada, etc.
8. Instalar sistemas eficientes de iluminación, como lámparas de bajo consumo, o utilizar dispositivos de control en el alumbrado (células fotoeléctricas, relojes astronómicos, detectores de presencia, etc.).
9. Fomentar el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.
10. A fin de conseguir la integración ambiental de las determinaciones marcadas por el nuevo planeamiento y con vistas a propiciar un modelo urbanístico más sostenible se recomienda que los instrumentos de desarrollo y ejecución (plan parcial, estudio de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de edificación, etc) incorporen soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos.
11. Para los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.
12. Se recomienda la adopción por parte del Ayuntamiento de Torremolinos de un plan de minimización del gasto energético en las instalaciones municipales y la implantación de un sistema de gestión ambiental en las instalaciones municipales.
13. En la misma línea, se considera beneficioso para la población y el territorio y la economía de Torremolinos la implantación de la Agenda 21 Local.

Las medidas preventivas que a continuación se plantean tienen como fin la minimización del consumo de energía procedente de combustibles fósiles y el fomento de las energías alternativas para el abastecimiento de energía dentro del municipio de Torremolinos:

1. El Ayuntamiento elaborará una ordenanza para el fomento de las energías renovables y el ahorro energético que deberá entrar en vigor antes de un (1) año tras aprobarse definitivamente el PGOU. Dicha ordenanza establecerá las condiciones energéticas de los edificios a respetar por los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. Los edificios de nueva construcción tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.
3. Como mínimo, la ordenanza deberá contemplar los parámetros que se contemplen en la transposición de la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética de los edificios.
4. Iluminación natural: en el diseño del edificio o construcción, la iluminación diurna será preferentemente, siempre que sea posible, natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.
5. Alumbrado Eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético y se utilizarán medios que garanticen una disminución del consumo medio anual previsto del 15 %, para lo cual se analizará las nuevas tecnologías existentes en el mercado como la posibilidad de introducir como las farolas autoalimentadas con placas fotovoltaicas.
6. Como propuestas también tendentes a la mejora de la eficiencia energética del municipio, se recomienda que se estudie la viabilidad económica y técnica de las siguientes medidas:
 - I. Implantar farolas de iluminación de los espacios públicos y viarios interiores alimentadas por paneles fotovoltaicos instalados sobre las mismas y/o dispositivos de iluminación de bajo consumo energético.
 - II. Regulación de la intensidad lumínica mediante sistemas automáticos de control (empleo de iluminación pública sólo en las franjas horarias con mayores requerimientos de iluminación).
7. Para reducir la contaminación lumínica a los niveles mínimos recomendados:
 - I. Se utilizarán luminarias de vapor de sodio, preferiblemente de baja presión, prescindiendo de las de vapor de mercurio.
 - II. Los proyectores serán asimétricos o simétricos con rejilla, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos en los niveles de iluminación (luz reflejada).
8. Se propiciará el uso de las energías renovables en las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del

planeamiento contendrán un apartado dedicado al uso de dichas energías en la edificación y en el alumbrado público.

I. Se fijarán coeficientes correctores del aprovechamiento tipo para el fomento del ahorro energético, de la arquitectura bioclimática y la domótica de manera que los instrumentos de desarrollo que prevean medidas adicionales a las exigidas por la normativa ampliable o por lo fijado en la normativa del Plan se vean compensados en su edificabilidad.

II. Todo equipamiento público de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas a agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo se puede alcanzar un valor inferior, en cuyo caso no podrá bajarse del 30 %.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Excluir de las zonas afectadas por riesgos de inundación las instalaciones críticas de generación y distribución (salvo que tenga relación directa con el agua).

1. Establecer mediante el planeamiento condiciones de edificación que contemplen soluciones específicas para la mejora del comportamiento térmico de la envolvente en la edificación nueva y rehabilitada.

2. Establecer mediante la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, con el objetivo de favorecer, según las necesidades, la captación o protección eficiente de energía solar en el mayor número de edificios y de reducir la carga energética asociada a la climatización.

AGUA.

Reducir y optimizar el uso del agua, adecuando usos a calidades.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. En los proyectos de urbanización se deberá favorecer soluciones que faciliten la infiltración natural de las aguas pluviales minimizando el sellado y las impermeabilización del suelo para reducir los efectos derivados de las crecidas y lluvias torrenciales y para favorecer el cierre del ciclo del agua, creando condiciones adecuadas para la biodiversidad urbana y contribuyendo así a la mitigación mediante la reducción de la artificialización del suelo.

2. Recuperar y/o usar los cauces de escorrentía natural para disminuir la artificialización del suelo (mitigación) y favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales (adaptación).

3. Incorporar en la urbanización sistemas de redes separativas para la reutilización de aguas de lluvia y de aguas grises, tendiendo, en la medida de lo posible, a separar la evacuación de pluviales de la correspondiente a las aguas negras.

4. Promover el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, que reducen el consumo de agua y también el de la energía necesaria para su impulso en las redes.

5. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberán incorporar:

- Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de abastecimiento y saneamiento, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de abastecimiento y saneamiento.
- El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales.
- Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificándose los consumos según los nuevos usos que se contemplen.
- Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de urbanización.

6. El Ayuntamiento elaborará una ordenanza para el fomento del ahorro de agua que deberá entrar en vigor antes de un año tras aprobarse definitivamente el PGOU. Dicha ordenanza establecerá las condiciones de ahorro de agua en los edificios que deberá respetar los proyectos constructivos y demás instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.
- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto o cinco (5) atm. de presión.
- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
- Se maximizará la superficie de parques y jardines con mínimas exigencias de agua y, caso de que fuera necesario, con sistemas de riego de alto rendimiento. Para ello las especies utilizadas en la jardinería deberán estar adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Considerar las situaciones de sequía prolongada en el dimensionado de las necesidades de almacenaje de agua para los nuevos desarrollos en los proyectos de desarrollo del planeamiento.

2. Incluir en los proyectos de urbanización de los nuevos desarrollos, un diseño del saneamiento de forma que tenga en consideración la evolución de la pluviometría y el nivel del mar.
3. Realizar un análisis de la capacidad de la red de alcantarillado municipal para absorber precipitaciones de mayor intensidad, tanto en las zonas urbanas susceptibles de Actuaciones de Reforma Interior como en los nuevos ámbitos a desarrollar.
4. Fomentar la instalación de mecanismos de control de uso en los sanitarios para reducir el despilfarro de los recursos hídricos y el gasto energético derivado del tratamiento.
5. Impulsar la recogida de aguas pluviales en los edificios, para su aprovechamiento directo en usos que no requieran tratamiento, como el riego de las áreas ajardinadas de los patios de manzana, disminuyendo así las pérdidas por escorrentía y transporte y reduciendo la demanda de la red centralizada.
6. Recurrir a especies con pocas necesidades de riego y a especies autóctonas bien adaptadas al clima local y adoptar técnicas de xerojardinería para optimizar el uso de los recursos hídricos escasos y disminuir los gastos energéticos derivados del tratamiento y la distribución del agua.
7. Usar agua reciclada, cuando sea posible, para el riego de parques y jardines, reduciendo los costes económicos y ecológicos del uso de agua potable.
8. Impulsar la eficacia de los sistemas de riego (riego por goteo, reutilización de agua, etc.) de las zonas verdes públicas y privadas.
9. Monitorizar y optimizar el consumo destinado al riego con el fin de hacer un uso más eficaz de los recursos hídricos disponibles, especialmente cuando el análisis de riesgos indique una tendencia a la disminución de los mismos.
10. Proteger frente a los riesgos de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar las instalaciones de aducción y distribución.

MATERIALES, RESIDUOS Y EMISIONES.

Con estas medidas se pretende fomentar el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos con el fin de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Garantizar que se cumple la obligatoriedad de tratamiento de los residuos peligrosos que, en caso contrario, pueden contaminar el suelo, el agua o la atmósfera, contribuyendo a incrementar las emisiones o los gastos energéticos de tratamiento.

2. Reducir los movimientos de tierras e incluir medidas de gestión de los movimientos de tierras y de sus vertidos.
3. Promover el compostaje de residuos orgánicos y los provenientes de la poda de parques y jardines de los pueblos y las ciudades para reducir el uso de fertilizantes químicos o derivados de combustibles fósiles en el ajardinamiento.
4. Establecer medidas operativas, a través de las ordenanzas municipales, para fomentar la reutilización y la gestión sostenible de los residuos de construcción y demolición de acuerdo con la normativa estatal, asegurando el seguimiento de estas actividades en el municipio.
5. Establecer medidas operativas para fomentar el empleo materiales reciclados o reciclables y el uso de técnicas constructivas que posibiliten el reciclaje, desmontaje y reutilización de residuos, disminuyendo las cantidades que se transportan a vertedero.
6. Emplear materiales de construcción locales (naturales, renovables) y evitar materiales de alto impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones.
7. Permitir el uso de graveras y yacimientos locales para la construcción "in situ", exclusivamente con carácter local, reduciendo la necesidad de transporte de materiales pétreos.
8. Promover mediante el planeamiento la consideración del ciclo de vida de los materiales, fomentando la aceptación de nuevos materiales en función del CO2 embebido en los mismos.
9. Realizar mapas de emisiones y planificar las medidas de actuación para la reducción de emisiones en base a ellos.
10. Racionalizar la recogida de basuras domiciliaria tanto en tiempos como en recorridos, evitando reproducir los mismos modelos en las periferias fragmentadas que en la ciudad compacta. Esto significa cambios, tanto en el sistema de contenedores como en la necesidad en incluir en las casas espacios ventilados y frescos para su almacenamiento.
11. Deberá tenerse en cuenta, en las áreas residenciales, hoteleras y zona de equipamiento, la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para su separación y posibilitar la recogida selectiva de residuos.
12. Garantizar la eficacia en la recogida de basuras a la escala municipal, actuando a todas las escalas: edificio (cuartos de basuras, normativa estatal CTE-DB-HS2; vía pública y espacio público (equipamiento necesario; mantenimiento adecuado) ; barrio (espacios reservados para la recogida centralizada, integración en el paisaje urbano), con el fin de reducir los gastos energéticos asociados a la recogida e incrementar la calidad urbana.
13. Informar, educar y orientar a la población en las prácticas de aprovechamiento, separación y valorización de residuos.

14. Durante la ejecución de las obras de los nuevos desarrollos se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- La adecuación de los niveles de emisión de gases, humos y partículas a la legislación vigente, tanto en las instalaciones como en motores de combustión de vehículos actuantes en los distintos trabajos, serán controlados por los organismos competentes a través de las oportunas revisiones técnicas y los resultados de tales revisiones serán exigidos por los responsables municipales a los vehículos que trabajen en las obras, así como a los encargados de las instalaciones.
- Se prohibirá la eliminación de cualquier tipo de residuo (residuos de obra, restos vegetales, tierras...) mediante quema, debiendo realizarse una correcta gestión de los mismos en función su naturaleza.
- En zonas colindantes con espacios protegidos la normativa urbanística establecerá a nivel de ordenanza, la obligatoriedad de instalar en los edificios mecanismos de control de humos procedentes de chimeneas y elementos domésticos.
- En la construcción de viales próximos a las zonas arboladas se deberá establecer un sistema de prevención y control de incendios forestales que evite situaciones de riesgo para la zona de actuación y para las zonas limítrofes.
- En cumplimiento de lo dispuesto Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención de Incendios Forestales, se aplicara en base al artículo 44 de la Ley de incendios de la comunidad andaluza:
 - Los planes de autoprotección serán elaborados, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en zonas de peligro.
 - Los planes de autoprotección serán de obligado cumplimiento por toda actividad, urbanización etc, que se localicen dentro de los 400 m correspondientes a la zona de influencia forestal, según establece la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.
- Se evitará el posicionamiento de maquinaria en zonas con masa vegetal de combustibilidad alta (zonas de matorral y de arbolado).
- Cualquier tipo de actividad que se desarrolle en la zona de sierra habrá de contar con el correspondiente Plan de Emergencia por Incendios Forestales.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Establecer medidas correctoras y preventivas respecto a las emisiones y a la contaminación ambiental, prestando especial atención a la calidad del aire, a la protección de la atmósfera y al incremento en los riesgos de contaminación debida a los incendios forestales.
2. Deberán elaborarse y aprobarse, en coordinación y asesoramiento con la administración ambiental competente (Consejería de Medio Ambiente), los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Con estas medidas se reducen las necesidades de movilidad, fomentando las estrategias de proximidad entre usos y actividades y los modos de movilidad no motorizados y el transporte público como vectores principales de la estructura urbana, templando o restringiendo además selectivamente el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas (cascos, zonas residenciales, etc.).

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Promover y ejecutar Planes de Movilidad Sostenible a la escala municipal, vinculándolos estrechamente al planeamiento municipal y poniéndolos en marcha mediante procesos de participación ciudadana para asegurar la implicación de todos los agentes públicos, privados y sociales relevantes.
2. Planificar de forma integrada los usos del suelo (clasificación y calificación) y las redes de transporte, sobre todo el público. Articular las redes y los tejidos, superando la simple incrustación o superposición.
3. Evitar una dispersión innecesaria de la población en zonas mal comunicadas y excesivamente dependientes del transporte privado. Evitar los desarrollos urbanos cuya justificación principal sea simplemente aprovechar la 'puesta en carga' del suelo por las redes viarias, tanto por su desvinculación con las tramas urbanas existentes como por su carácter parasitario de las redes, no previstas para soportarlos.
4. Fomentar la intermodalidad mediante la creación de estaciones intermodales concebidas como nodos de comunicación que faciliten el transbordo desde unos modos de transporte a otro a través de la proximidad, la contigüidad y la interconexión entre los espacios respectivos de subida y bajada de pasajeros.
5. Eliminar o mitigar el efecto barrera de las vías de circulación y ferroviarias, restituyendo total o parcialmente la continuidad transversal del espacio público urbano circundante.
6. Fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad a las zonas residenciales.
7. Crear las infraestructuras y condiciones necesarias para un transporte sostenible en los nuevos desarrollos urbanos, limitando estrictamente el espacio dedicado al automóvil y fomentando el desplazamiento a pie y en bicicleta mediante la creación de zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico.
8. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y de prioridad peatonal interconectados que faciliten la continuidad del acceso peatonal a la totalidad del casco urbano.
9. Crear y consolidar redes ciclistas funcionales, seguras y atractivas interconectadas y en continuidad, que faciliten el acceso en bicicleta a la totalidad del casco urbano respetando en todo momento la prioridad peatonal.

10. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos abiertos al uso público.

11. Promover un modelo de movilidad adaptado a las tramas históricas y los tejidos consolidados, otorgando prioridad al acceso y aparcamiento a los residentes y dimensionando el aparcamiento de rotación teniendo en cuenta el papel del casco en la estructura urbana.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, especialmente en las zonas afectadas por riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar, eliminando plazas de aparcamiento o sustituyendo la superficie por soluciones de pavimento filtrante.

2. Diseñar las nuevas infraestructuras de transporte con arreglo a criterios de prevención del riesgo de inundación por avenida o de elevación del nivel del mar. Tener en cuenta a la hora de diseñar las redes viarias la creación de rutas seguras de evacuación frente a los riesgos de inundación por avenida o de elevación del nivel del mar.

3. Adoptar medidas (nuevos aliviaderos y otros dispositivos) para adaptar los terraplenes de las vías de tráfico en el sentido de evitar el efecto incrementado de dique de en caso de lluvias torrenciales o crecidas y considerar la posibilidad de su naturalización para incrementar la superficie vegetada y favorecer la integración paisajística de las infraestructuras.

4. Reducir al mínimo imprescindible la capacidad de aparcamiento bajo rasante, especialmente en las zonas afectadas por riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.

REGENERACIÓN URBANA.

Con respecto a la regeneración urbana, se pretende fomentar la regeneración del tejido urbano existente: mantener y mejorar la vitalidad urbana y la calidad de vida de los residentes en los tejidos consolidados, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje en la ciudad consolidada.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Redactar una Ordenanza Local de Arquitectura Bioclimática y Eficiencia Energética que obligue a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación.

2. Cuando una operación de regeneración urbana implique una remodelación importante del tejido urbano, aprovechar para mejorar la distribución y la relación entre edificios y espacios libres, considerando, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales,

la relación ancho de calle-altura del edificio, adoptando estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc. Este factor es determinante para poder conseguir el máximo aprovechamiento energético. En una ciudad consolidada puede ser difícilmente modificable, pero en la medida en que podamos mejorar la situación inicial es importante considerarlo a la hora de tomar decisiones. Esta relación lleno-vacío afectará, por ejemplo, al aprovechamiento de la ventilación natural y el soleamiento, tanto en la escala urbana como la del edificio.

3. Mejorar y/o sustituir las redes de infraestructuras, fomentando la eficiencia y el ahorro energético y una buena gestión de los recursos naturales y de los residuos generados. Por ejemplo, introduciendo alumbrado de bajo consumo en las luminarias del espacio público, red separativa en el sistema de saneamiento, sistemas de reutilización del agua de lluvia y de aguas grises, recogida selectiva de residuos, etc.

4. Aprovechar las operaciones de regeneración urbana para potenciar los espacios permeables y verdes existentes en el interior del tejido consolidado, como elementos de control del microclima urbano y reductores de la isla de calor. Intentar introducir este tipo de áreas cuando la trama existente lo permita mediante operaciones de esponjamiento del tejido consolidado, eliminando espacios asfaltados, impermeables y pavimentados en exceso.

5. Establecer mediante el planeamiento condiciones de edificación que contemplen soluciones específicas para la mejora del aislamiento térmico en la edificación rehabilitada, teniendo en cuenta las restricciones derivadas de la integridad estética de las edificaciones protegidas, que impiden soluciones como el aislamiento por el exterior.

6. Asegurar la integración arquitectónica de las instalaciones de generación renovables en los cascos históricos, evitando el impacto sobre el paisaje urbano y atendiendo especialmente a la adaptación a los efectos del cambio climático para el cálculo de las instalaciones.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

Evaluar el impacto sobre el valor patrimonial de los cambios de material o de configuración de la sección viaria en los cascos históricos cuando se lleven a cabo adaptaciones del tejido urbano a los efectos del cambio climático.

1. Considerar el efecto barrera ante el flujo del agua de los puentes y obras de fábrica históricas.

2. Diseñar las nuevas infraestructuras con arreglo a criterios de prevención del riesgo e integración en el paisaje urbano tradicional.

EDIFICACIÓN Y FORMA URBANA.

Estas medidas sirven para adaptar la edificación existente y nueva a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad: diseñar y adaptar la morfología urbana, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales mediante una

ordenación pormenorizada que tenga en cuenta especialmente aspectos como la orientación, las posibilidades de aprovechamiento de la radiación solar y el sombreado, la distribución interior, la iluminación y la ventilación naturales y el aislamiento térmico.

b) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Consolidar una base de datos climáticos locales pormenorizados relacionados con el viento (direcciones más frecuentes en cada estación, tipo: cálidos o fríos, húmedos o secos, etc.), la lluvia, la temperatura y humedad del aire, la radiación solar, las descargas eléctricas, etc. y que tenga en cuenta las nuevas necesidades derivadas de la repercusión de los cambios climáticos, para una adecuada realización de los proyectos que considere la situación microclimática de la localidad donde se ubican los edificios.

2. Determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo adecuadas para el municipio en cuanto a forma, orientación, volumetría de la edificación y envolvente exterior del edificio (fachadas, cubiertas y forjados inferiores). Adoptar a través del planeamiento criterios de forma y volumen de la edificación, favorables a un soleamiento y sombreado adecuados y a una buena ventilación natural urbana.

3. Redactar una Ordenanza Local de Arquitectura Bioclimática y Eficiencia Energética que obligue a la adecuación bioclimática tanto de la ciudad nueva que está por construir como de la ya existente y con necesidades de rehabilitación, atendiendo a aspectos tales como la orientación, el soleamiento, la distribución interior, la ventilación y la iluminación naturales y el aislamiento térmico.

4. Mejorar la eficiencia energética y las condiciones de habitabilidad de los edificios y las morfologías urbanas incluso superando las determinaciones básicas del Código Técnico de la Edificación (CTE), al abordar aspectos como la mejora del aislamiento térmico en edificios, la protección solar, una mayor eficiencia en la iluminación, la calidad de aire en el interior de las viviendas, la mejora del rendimiento de los sistemas de climatización y la producción de agua caliente sanitaria por energía solar térmica, así como la posible generación de energía fotovoltaica para autoconsumo, la cogeneración y la climatización centralizada de distritos.

5. Adoptar en los proyectos de planeamiento de desarrollo de los sectores criterios de soleamiento y ventilación que permitan la captación eficiente de energía en el mayor número de edificios, tanto mediante dispositivos específicos como por insolación directa, y que reduzcan la carga energética de la ventilación mecánica.

6. Considerar, respecto al trazado, dimensiones y orientaciones de viales, la relación ancho de calle-altura del edificio, para adoptar estrategias respecto a la captación y protección solar, el control de los flujos de viento, etc.

B) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Limitar estrictamente los usos en plantas bajas o inferiores en zonas afectadas por el riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.

2. Evitar que la disposición de las edificaciones convierta éstas en barreras para la evacuación de las aguas en zonas afectadas por el riesgo de inundación por avenida o por elevación del nivel del mar.
3. Prever que las edificaciones construidas en lugares con mayor riesgo de erosión se cimenten más profundamente.
4. Utilizar cubiertas y materiales de construcción de alto albedo (colores claros), reduciendo de este modo la necesidad de refrigeración en verano y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.
5. Definir criterios constructivos para los cerramientos y elementos de urbanización, y evaluar su impacto sobre el efecto de isla de calor en el futuro.
6. Fomentar las cubiertas y fachadas vegetadas.

ESPACIO PÚBLICO.

Estas medidas establecen el espacio público como el eje del desarrollo de la ciudad, abandonando la concepción de que la ciudad debe desarrollarse en torno a sus redes viarias, y adaptando los espacios urbanos existentes y de nueva creación a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Planificar y articular las redes de equipamientos, zonas verdes y espacios públicos atendiendo a las necesidades de la población, considerando las posibilidades y mejora de las redes existentes e imbricando las nuevas redes propuestas con las ya existentes.
2. Promover una gestión basada en una información precisa y actualizada sobre las características de cada espacio libre (superficie, tipo de vegetación y número de pies, tipo de pavimentación y proporción de impermeabilización, estado de mantenimiento tanto de la urbanización «dura» como de la vegetación...).
3. Crear una base de datos de características de los viarios. Estas bases de datos deben mantenerse abiertas para ir incluyendo mejoras, soluciones evolucionadas y nuevos materiales.
4. Diseñar integrar y ampliar convenientemente la red de espacios libres urbanos, articulando un sistema capaz de corregir y moderar las condiciones ambientales, mediante la introducción de criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, de acuerdo con las diferentes condiciones a lo largo del día y del año y los diversos usos propuestos.
5. Considerar y aprovechar el potencial como sumideros de CO₂ de los espacios libres.

6. Reducir la impermeabilización de la superficie vial y de los espacios libres y fomentar su vegetación para favorecer la continuidad del ciclo del agua, incrementar el potencial del suelo urbano como sumidero de CO₂ y contribuir a la reducción del efecto isla de calor.
7. Utilizar materiales de alto albedo (claros) y materiales fríos para pavimentos y fachadas, incluso materiales capaces de fijar los GEI que ya están siendo desarrollados actualmente, con el fin de reducir el efecto isla de calor, teniendo en cuenta la integración paisajística.
8. Favorecer el carácter estancial y de paseo del espacio público en previsión de unas condiciones más rigurosas de temperatura en los meses sobrecalentados mediante la plantación de árboles de sombra y el aumento de la evapotranspiración con una proporción mucho mayor que la actual de suelo natural que la permita y que favorezca la absorción del agua de lluvia. Explorar cambios en la sección de calle, recurriendo a aceras asimétricas en función de la orientación o al concepto de bulevar central con ejes de calles en dirección norte-sur. Tener en cuenta que el previsible aumento de la velocidad del viento puede invalidarlo como forma de aumentar la sensación de confort y puede obligar a la colocación de barreras, sobre todo en los parques y en espacios abiertos.
9. Otorgar prioridad a los espacios libres de proximidad y fomentar formas de mantenimiento y autogestión por parte de los vecinos.
10. Valorar conjuntamente las variables de la edificación y del espacio público circundante, favoreciendo la óptima orientación de las edificaciones y su integración con el entorno. Analizar la posible ubicación de los espacios libres, de forma que se fomente la creación de microclimas en los entornos residenciales que favorezcan una mejor climatización natural durante el verano.
11. Establecer criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos para optimizar su uso a lo largo de todo el día y en todas las estaciones del año, favoreciendo la implantación de actividades (residenciales, comerciales, terciarias) en planta baja y en relación directa con la calle.
12. Eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos a las dotaciones públicas y equipamientos colectivos a fin de optimizar el uso del espacio público mediante modos activos no consumidores de energía fósil, así como de favorecer la vitalidad urbana.
13. Ensanchar las aceras en las zonas comerciales para fomentar el desplazamiento a pie; crear zonas peatonalizadas y de calmado de tráfico; para reducir el tráfico motorizado, contribuyendo a reducir el efecto isla de calor asociado a la motorización y la emisión de gases de efecto invernadero y contaminantes.
14. Crear y consolidar redes de itinerarios peatonales y ciclistas funcionales, seguras y atractivas de trayectos de prioridad peatonal y ciclista interconectados y en continuidad, contribuyendo a reducir el efecto isla de calor asociado a la motorización y la emisión de gases de efecto invernadero y contaminantes.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Adaptar el uso del espacio libre a la evolución del clima local.
2. Diseñar los espacios libres teniendo en cuenta el riesgo de inundación por avenida y por elevación del nivel del mar e integrando en ellos, cuando sea viable, los elementos de protección.

VERDE URBANO.

Con estas medidas se incrementa la biodiversidad y la capacidad de regulación climática y de sumidero de carbono del verde urbano, creando una red de parques, y zonas verdes y de corredores ecológicos, e insertando el verde urbano en el tejido edificado a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.

a) MEDIDAS DE MITIGACIÓN:

1. Establecer corredores ecológicos que comuniquen las zonas verdes ya existentes en la ciudad con los espacios naturales periurbanos. Identificación de aquellos ecosistemas que puedan actuar como parques metropolitanos naturales y sostenibles, análisis de su capacidad de carga y vías de conexión con las redes verdes urbanas tanto desde el punto de vista ecológico como de acceso a las mismas.
2. Localizar las reservas de zonas verdes estableciendo en el planeamiento las condiciones adecuadas de uso que favorezcan la interconexión y la accesibilidad.
3. Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos, creando microclimas en el entorno de la edificación a través de medidas como la plantación de vegetación, la permeabilización del suelo, la instalación de masas de agua, etc. De este modo se incrementa la biodiversidad del espacio urbano mediante su naturalización y se consiguen microclimas menos extremos, incrementando el confort en el espacio público, y optimizando así su uso peatonal no motorizado (reduciendo por tanto los gastos energéticos asociados a la movilidad) y reduciendo además la necesidad global de refrigeración mecánica en el entorno urbano (las condiciones climáticas de los espacios interiores dependen de las exteriores).
4. Incrementar las zonas verdes existentes en el municipio y aumentar la densidad de arbolado en las vías públicas. Establecer la adecuada reserva de espacios y zonas verdes en el planeamiento urbanístico. Establecer una dotación vegetal mínima basada en las distancias a pie a las zonas verdes de proximidad (parques de bolsillo, plazas arboladas, etc.), y en la interconexión tanto entre ellas como con los parques urbanos centrales y con los ecosistemas del entorno urbano, formando una red de corredores verdes ligada a la biorregión.
5. Establecer criterios que permitan un carácter multifuncional y polivalente de las zonas verdes y los espacios públicos.

6. Insertar el verde urbano en la propia edificación a través de patios, fachadas y cubiertas verdes.
7. Emplear, siempre que sea posible, y al margen de sus cualidades funcionales (densidad de sombra, porte, etc.) las especies locales adaptadas al clima del lugar y que, además, sean resistentes al agresivo entorno urbano, y de alta capacidad de retención de CO₂. Establecer criterios para la adaptación de las zonas verdes al medio natural existente (topografía, arbolado, etc.).
8. Limitar la superficie urbana impermeable, maximizando las superficies permeables respecto de las impermeabilizadas. Garantizar un bajo impacto ambiental en la ejecución material de la urbanización, evitando el sellado masivo y la impermeabilización del suelo, con objeto de interferir el mínimo posible en el ciclo natural del agua. También se puede contribuir a alcanzar este objetivo manteniendo el terreno natural con los acondicionamientos que sean necesarios en la pavimentación de las zonas impermeables.
9. Conservar y aumentar la superficie del término municipal con capacidad de retención de CO₂, introduciendo gradualmente especies vegetales adaptadas al clima y las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento. Considerar el potencial como sumideros de CO₂ de los suelos no urbanizables, teniendo en cuenta su cubierta vegetal presente y previsible durante la vigencia del nuevo planeamiento.
10. Utilizar sistemas bioclimáticos para la creación de microclimas de calidad ambiental en el entorno de la edificación, contando con la vegetación y el uso de masas de agua como medios de regulación térmica, contribuyendo así a reducir los costes económicos y energéticos y los niveles de ruido que conlleva la ventilación mecánica.
11. Siempre que sea posible se potenciará la conservación de la vegetación natural existente mediante su incorporación a las edificaciones y construcciones, en aquellos casos en que pueda verse afectada por la ordenación propuesta. Caso contrario se estudiará replantar con los ejemplares afectados las zonas ajardinadas y/o reponer con la misma especie en un número 5 veces superior al afectado con un tamaño de diámetro de la especie semejante al ejemplar cortado.
12. Se plantarán especies arbóreas y arbustivas autóctonas en aquellos lugares en donde se hayan producido pérdidas de vegetación por nivelación a fin de compensar dichas pérdidas y recuperar la calidad del paisaje.
13. Con carácter de medidas compensatorias de las pérdidas ocasionadas a la cobertura vegetal en la ejecución de los elementos de edificación, cuando se urbanicen terrenos con zonas de difícil aprovechamiento urbanístico y en éstas no exista arbolado, se llevará a cabo la repoblación de dichas zonas para lo cual será necesario un proyecto de integración paisajística específico a tal efecto.
14. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación debería separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a 1 m de altura, con un mínimo absoluto de 50 cm.

15. La tala de los árboles integrada en las labores de mantenimiento se ajustará a los requerimientos de conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente (Ley 2/1992, de 15 de julio, Forestal de Andalucía) o por el organismo que en el futuro pueda sustituirle en el desempeño de esta competencia.

b) MEDIDAS DE ADAPTACIÓN:

1. Incrementar el arbolado de calle adecuado a las condiciones y previsiones climáticas.

MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO ESPECÍFICAS.

En este apartado se indican medidas de adaptación y mitigación específicas cuyo objeto es el de minimizar y/o paliar los efectos producidos por actuaciones concretas del nuevo planeamiento a fin de conseguir la completa viabilidad ambiental de éste.

Medidas a aplicar en caso de construcción de campo de golf:

El nuevo planeamiento no incluye específicamente la construcción de campo de golf, si bien, se trata de un uso que probablemente se implantará en alguno de los sectores propuestos, en tal caso habrán de tenerse en cuenta las determinaciones que a continuación se explican.

La normativa de ordenación recogerá en sus apartados, con carácter vinculante, las determinaciones oportunas para que las medidas anteriormente reseñadas (medidas de carácter general) así como las que a continuación se describen, sean de obligado cumplimiento.

a El diseño de las instalaciones se adaptará a la vegetación natural leñosa con el fin de mantener lo máximo posible de la capacidad de sumidero de CO₂ de esta zona.

b Se recomienda la construcción de una depuradora de aguas residuales que proporcione agua depurada para el riego del campo de golf.

c El proyecto de ejecución recogerá con el máximo detalle las zonas en las que se prevé la alteración del drenaje natural, así como las medidas técnicas contempladas en cada caso. Estas medidas se considerarán suficientes siempre y cuando:

1. Garanticen el recorrido de las aguas en periodos de máxima avenida sin perjuicio para las personas y los bienes teniendo en cuenta los escenarios futuros del cambio climático.
2. Garanticen que no se producirá una disminución de aportes de aguas tanto al cauce (aguas abajo) como a la balsa de riego existente en la zona, teniendo en cuenta el cambio climático.

d El diseño de los lagos artificiales propuestos se realizará de tal modo que se garantice la recogida de las aguas de lluvia y de escorrentía de tal manera que puedan actuar como reservas puntuales de agua en determinados momentos.

e Se asegurará la correcta impermeabilización de los lagos, tanto los existentes como los propuestos en el proyecto. Sus paredes no tendrán una pendiente excesiva y estar compactada correctamente, para evitar deslizamientos futuros.

f Se procederá a la revegetación y restauración de las áreas afectadas por el proyecto durante las obras con especies arbóreas y arbustivas autóctonas. La revegetación deberá lograr tanto la restauración de la cubierta vegetal como la protección del suelo contra la erosión, la protección de las riberas de los arroyos afectados y la integración visual del proyecto. Se revegetarán todas las zonas que, como consecuencia de las obras hayan perdido su cubierta vegetal.

g El ajardinamiento de las instalaciones se realizará acorde con la vegetación potencial y existente en el entorno inmediato y teniendo en cuenta su capacidad de retención de CO₂.

h En cuanto al estrato herbáceo del campo de golf se propone la introducción de un césped formado por la mezcla de las especies adaptadas a largos periodos de sequía.

i Las repoblaciones vegetales se llevarán a cabo con especial intensidad en los espacios intersticiales que se originarán entre las distintas calles del campo de golf y deberán incluir, en sus zonas más interiores y alejadas de las calles sotos constituidos por matorral noble mediterráneo, con empleo de especies autóctonas.

j Naturalización de las zonas húmedas y creación de hábitats naturales dentro del campo a fin de conseguir una mejora ecológica de las instalaciones.

k Se señalarán las zonas con alto riesgo de incendio. Prohibición de encender fuegos incontrolados en el periodo de abril a octubre.

Una cuestión de vital importancia una vez el campo de golf entre en funcionamiento es la **gestión del recurso agua** en las tareas de riego y mantenimiento de las instalaciones.

Dada la escasez de agua que vendrá de los cambios climáticos, se recomienda para estos fines utilizar un agua con unas características mínimas de calidad, es decir no superiores a las estrictamente requeridas. Por ejemplo, aguas procedentes de captaciones no potables, aguas residuales depuradas, etc.

El proyecto ha de prever la integración ambiental de las infraestructuras de almacenamiento (balsas, estaciones reguladoras, depósitos, etc.) y distribución (tuberías, canales, azudes, sifones, etc.), así como asegurar que no se pongan en peligro las reservas de agua por una previsión de consumo que supere los recursos reales. Para ello, el Proyecto de Urbanización, cuando el agua provenga de puntos externos a la finca, adjuntará memoria descriptiva del trazado y características de la tubería de instalación, así como parámetros específicos de reservas, balance, recursos y caracterización geoquímica.

En este sentido, las medidas correctoras propuestas son las que se enumeran a continuación:

l Para los edificios se tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca la eficiencia desde el punto de vista

energético. Del mismo modo se recomienda el empleo de sistemas de iluminación y grifería que favorezcan el bajo consumo de energía y agua.

m Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativos, conduciéndose preferentemente las pluviales a las lagunas artificiales previstas para el campo de golf, que así actuarán como depósitos de agua para riego.

n Se recomienda mejorar los aspectos de Adecuación Ecológica de los Asentamiento contemplando la implementación de un sistema de reciclaje de las aguas depuradas, minimizando su vertido, y su empleo agrícola o en los espacios libres, así como la utilización de los lodos de depuración como correctores de suelo o fertilizantes.

o Para el correcto mantenimiento de los lagos y a fin de evitar la eutrofización de los mismos se propone el empleo de técnicas mecánicas y biológicas basadas en el oxígeno y microorganismos, a fin de mantener un equilibrio natural.

p No se realizarán vertidos directos (por ejemplo de las aguas de saneamiento) al cauce de arroyos y zonas de drenaje natural.

q Se realizará una planificación de los saneamientos y recogida de agua para su máximo aprovechamiento (análisis sistemático de todas las aguas de aportación (potables, riego, etc.).

r Diseño adecuado del sistema de riego a fin de asegurar una aplicación homogénea así como una dosis adecuada de riego.

s Planificación adecuada de riegos a fin de conseguir un aprovechamiento máximo de las dosis de agua empleadas en cada riego. Para ello se emplearán sistemas automáticos y programables de riego que consigan adaptarlo a las condiciones particulares y a la climatología del lugar.

t Comprobación rutinaria del buen funcionamiento de las instalaciones de riego (evitar fugas, pérdidas, correcto posicionamiento de los difusores, presión, limpieza de boquillas, etc.).

u Instalación de una caseta de bombeo acorde con las necesidades de riego, a fin de optimizar las presiones reduciendo roturas y, en consecuencia, el consumo de agua por pérdida en el circuito.

v El riego de las zonas localizadas en pendiente y suelos compactados se realizará frecuentemente y en pequeñas aportaciones que limiten la posibilidad de escorrentía.

w Reducir las zonas de riego, buscando plantas autóctonas adecuadas al clima local. Medida muy recomendable, sobre todo en periodos de escasez, regando estrictamente la superficie necesaria para el juego, reduciendo el consumo para ajustarlo a las zonas de los teens, greens y calles, dejando el rough sin regar. En este sentido, se aconseja el uso de aspersores sectoriales en lugar de los de círculo completo en las zonas marginales.

x Es necesario minimizar la superficie de césped con fines exclusivamente estéticos, y con objeto de minimizar el consumo de agua de riego.

y Control y registro propio de datos meteorológicos mediante estación meteorológica automática.

z Se establece la obligatoria necesidad de utilizar un césped resistente a la sequía y salinidad. De entre las especies de césped que se pueden utilizar en un campo de golf, se seleccionarán aquellas que posean un menor requerimiento hídrico.

aa En caso de necesidad, se utilizarán agentes acumuladores de agua. Éstos, tanto en su forma de polímeros hidrófilos como gránulos cerámicos porosos, aumentan la capacidad del suelo para retener agua, favoreciendo el drenaje y evitando los encharcamientos, mejoran además la retención de nutrientes y fertilizantes y acondicionan el suelo permitiendo la aireación y descompactación.

bb Se potenciará un sistema de riego con aguas residuales convenientemente tratadas. Las ventajas de un uso adecuado de las mismas son muy superiores a los inconvenientes que puedan surgir, siendo éstos, además, cuantificables y evitables en la mayoría de los casos. Para ello, se propone seguir las recomendaciones de la Guía de Gestión Medioambiental de los Campos de Golf de la Junta de Andalucía, donde se establecen una serie de consideraciones a tener en cuenta en un programa de riego con aguas residuales tratadas. Muy resumidamente, la propuesta es:

1. Toma de muestras de distintas secciones del campo antes del inicio del riego con aguas residuales.
2. Control periódico de la evolución del suelo que permita ajustar las dosis y frecuencia de riego.
3. Análisis de las vías de suministros de aguas residuales, siendo preferibles las procedentes de zonas residenciales.
4. Análisis periódico de las condiciones del agua, determinando las posibilidades de nuevos tratamientos.
5. Buscar una conducción directa del agua desde la planta depuradora al riego del campo. Si no fuera posible y fuese necesario almacenar, se recomienda un tanque cerrado que evite la exposición a la luz y en su defecto, como alternativa más común, la utilización de lagos. Éstos deberán estar adecuadamente diseñados, según las necesidades de uso, generalmente pequeños y profundos, litando la exposición al sol, lo que se ayudará con árboles altos a su alrededor.
6. Adecuación del sistema de riego para la aplicación de aguas residuales, con distintos niveles de filtrado que evite la obstrucción por sólidos y algas. Igualmente la elección del sistema de bombeo, la red de conducciones, válvulas y aspersores se realizarán partiendo de las condiciones que requieren este tipo de aguas, en cuanto a materiales a usar y características de instalación.
7. Se informará mediante carteles adecuados, de la utilización de aguas recicladas para el riego del césped, protegiendo las fuentes que puedan ser utilizadas por los jugadores.

cc Para el riego del campo de golf se optará por la minimización de la aspersion sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego. Estas medidas se llevarán a cabo especialmente en las áreas de solana con mayores tasas de evapotranspiración. En relación a la **gestión de residuos** las medidas establecidas son las siguientes:

dd Gestionar adecuadamente todos los residuos asimilables a urbanos o inertes (de tipo orgánico como césped, podas, etc.), obra civil, papel, vidrio, etc., exigiendo su segregación en origen.

ee Gestión adecuada de los residuos vegetales producidos, que nunca podrán arrojarse al agua o a terrenos de hábitats naturales. En este sentido, se propone la reutilización de esta materia orgánica para el abonado de las instalaciones.

ff Para los residuos generados por el uso de aguas residuales, se utilizarán filtros especiales, así como productos separa- aceites, antes de dirigirla a un área de filtración y estanque de detención previamente a su descarga final.

gg Gestión adecuada de los envases de los productos: herbicidas, fungicidas, algicidas, etc.

hh Se recomienda que el suministrador de dichos productos sea, a la vez, gestor de los envases vacíos.

ii Gestionar adecuadamente los residuos especiales (baterías, pilas, aceites residuales, etc.), independientemente de la gestión de envases de fertilizantes y plaguicidas.

jj Establecimiento de puntos limpios para la separación y almacenamiento de residuos.

Desde el punto de vista de ahorro de energía se proponen las siguientes actuaciones:

kk Fomento del ahorro energético y potenciación del uso de energías renovables.

ll Una vez las instalaciones en funcionamiento se realizará la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental (UNE- EN ISO 14001:2004 ó Reglamento EMAS) a fin de garantizar la sostenibilidad de la instalación.

Possible implantación complejo hotelero:

Si se establece un complejo hotelero en algunos de los sectores deberán seguir estas medidas.

La normativa de ordenación recogerá en sus apartados, con carácter vinculante, las determinaciones oportunas para que las medidas anteriormente reseñadas (medidas de carácter general) así como las que a continuación se describen, sean de obligado cumplimiento.

Las medidas correctoras que a continuación se describen se refieren principalmente a la fase de funcionamiento del citado establecimiento hotelero. Durante la fase de ejecución de las instalaciones las medidas a adoptar serían similares a las generales anteriormente expuestas:

1. A fin de reducir el consumo de agua se realizarán campañas de sensibilización a los trabajadores sobre buenas prácticas en el uso de este importante recurso.
2. Siguiendo con el objetivo marcado en el punto anterior, se instalarán sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas (p.e. sistema de doble pulsación en las cisternas de los WC), debiéndose informar a los clientes de la existencia de este tipo de sistemas para reducir el consumo hídrico.
3. A fin de reducir el consumo energético: adopción de medidas pasivas de ahorro energético en cumplimiento de la legislación vigente en materia de edificación.
 - Las instalaciones hoteleras estarán dotadas de sistemas de iluminación de bajo consumo y sistemas de aprovechamiento termosolar y fotovoltaico.
 - Los equipos informáticos que se utilizarán en las instalaciones tendrán que llevar la etiqueta energy save.
 - Se realizarán campañas de sensibilización a los trabajadores sobre buenas prácticas en la gestión de la energía.
 - En todo momento se mantendrán informados a los clientes sobre la temperatura de confort en las habitaciones (20- 21°C).
 - Una vez las instalaciones en funcionamiento se realizará la implantación de un Sistema de Gestión Medioambiental (UNE- EN ISO 14001:2004 ó Reglamento EMAS) a fin de garantizar la sostenibilidad de la instalación.

Medidas correctoras y preventivas de aplicación a los nuevos sectores de suelo urbanizable (URS, URO Y UE):

A continuación se exponen una serie de medidas específicas y de aplicación en los nuevos sectores de suelo urbanizable del nuevo planeamiento (URS: suelo urbanizable sectorizado; URO: suelo urbanizable ordenado; y UE: unidad de ejecución)

1. Deberá tenerse en cuenta, en las áreas residenciales, hoteleras y zona de equipamiento, la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para su separación y posibilitar la recogida selectiva de residuos.
2. Las aguas residuales generadas en los nuevos suelos urbanizables, tanto los correspondientes al núcleo principal como a los secundarios, serán conducidas a la red general de saneamiento del municipio.
3. Asimismo, en el caso de que no sea posible la conexión de la red de saneamiento de alguno de dichos suelos con la red general, el plan parcial de desarrollo correspondiente deberá recoger la previsión de suelo para la ubicación de una estación depuradora de aguas residuales.

4. Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, de la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985 y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Queda derogado el precedente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Torremolinos, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.



III.NORMATIVA. 2. FICHAS DE PLANEAMIENTO



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA **PGOU DE TORREMOLINOS** DOC. COMPLETO CTOTU 28/11/17

II.2. FICHAS DE PLANEAMIENTO.**SISTEMAS GENERALES ÁREAS LIBRES**

- SG-AL.01 JARDINES DEL PINILLO Y CERRO DEL TORIL
- SG-AL.02 PINAR CAMINO DE LAS CANTERAS LOS MANANTIALES
- SG-AL.03 PINAR DE LOS MANANTIALES
- SG-AL.04 PARQUE URBANO DE LA BATERÍA EN MONTEMAR
- SG-AL.05 ESCUELA MUNICIPAL DE GOLF
- SG-AL.06 JARDINES LOS ÁLAMOS-ALDEAMAR
- SG-AL.07 FRANJA LITORAL ALDEAMAR
- SG-AL.08 FRANJA LITORAL LA CIZAÑA
- SG-AL.09 PARQUE URBANO ARQUEOLÓGICO TAJO COLORADO
- SG-AL.10 PARQUE URBANO CANTERA DEL POZUELO
- SG-AL.11 OLIVAR DE LOS MANANTIALES
- SG-AL.12 URO-09

SISTEMAS GENERALES PARQUE PERIURBANO

- SG-PPT PARQUE PERIURBANO EN SIERRA DE TORREMOLINOS

SISTEMAS GENERALES EQUIPAMIENTOS

- SG-E.01 PALACIO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES COSTA DEL SOL
- SG-E.02 VIVERO MUNICIPAL LOS PINARES Y E. TALLER CASILLA DEL VIENTO
- SG-E.03 RECINTO FERIAL Y ZONA DEPORTIVA EL POZUELO
- SG-E.04 RECINTO DE LITOSA Y CENTRO MUNICIPAL ZOOSANITARIO
- SG-E.05 ÁREA PINARES DE LOS MANANTIALES PARQUES DE OCIO
- SG-E.06 CEMENTERIO SAN MIGUEL
- SG-E.07 CENTRO CULTURAL - MUSEO
- SG-E.08 CENTRO CULTURAL PABLO RUIZ PICASSO
- SG-E.09 ESTACIÓN DE AUTOBUSES LOS PALACIOS
- SG-E.10 RESERVA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO AVENIDA COSTA RICA
- SG-E.11 PARQUE CEMENTERIO - ÁREA LLANO AVEFRÍAS SIERRA DE TORREMOLINOS
- SG-E.12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOS MANANTIALES

SISTEMAS GENERALES COMUNICACIONES

- SG-C.01 AUTOVÍA DEL MEDITERRÁNEO A-7 Y AUTOVÍA MA-20
- SG-C.02 AVENIDA COSTA RICA
- SG-C.03 RONDA INTERIOR MA-21 Y N-340
- SG-C.04 FERROCARRIL DE CERCANIAS C-2 FUENGIROLA-MALAGA CENTRO ALAMEDA

SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS

- SG-I.01 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA MARISOL - ÁREA LEALA NORTE-PINILLO
- SG-I.02 DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO. ÁREA LEALA NORTE-PINILLO
- SG-I.03 DEPOSITO ABASTECIMIENTO SAN JOSÉ - ÁREA POZUELO
- SG-I.04 SUBESTACIÓN ELECTRICA MANANTIALES- ÁREA PINAR DE LOS MANANTIALES
- SG-I.05 RESERVA PARA DEPÓSITO DE SUMINISTRO TERCIARIO - ÁREA LLANO AVEFRÍAS SIERRA DE TORREMOLINOS

SUELO URBANO CONSOLIDADO (UC)

- UC-01 (ED) ACTUACIÓN CALLE SANTOS ARCÁNGELES
- UC-02 (ED) ACTUACIÓN LA CARIHUELA
- UC-03 (ED) ACTUACIÓN VILLA SAN ANTONIO
- UC-04 (AMU) CAÑADA DE LOS CARDOS
- UC-05 (AMU) PINAR

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNC)

- UNC-01 (R) ZONA PINILLO NORTE
- UNC-02 (R) ZONA MONTEMAR ALTO
- UNC-03 (R) PLAZA BLAS INFANTE
- UNC-04 (AR-T) ZONA CASTILLO DEL INGLÉS
- UNC-05 (R) ZONA LA CIZAÑA
- UNC-06 (UE-PAM-R) ZONA LA CIZAÑA
- UNC-07 (UE-PAM-R) ZONA LA CIZAÑA
- UNC-08 (R) CAÑADA DE PARAISO
- UNC-09 (UE-T) ZONA ALDEAMAR
- UNC-10 (UE-R) ZONA CALLE ECUADOR
- UNC-11 (UE-R) ACTUACIÓN OLIVARILLO
- UNC-12 (AR) ZONA MANUEL FRAGA 1
- UNC-13 (AR) ZONA MANUEL FRAGA 2
- UNC-14 (AR) ZONA MANUEL FRAGA 3

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (URO)

- URO-01 (PAM-R)
- URO-02 (PAM-R)
- URO-03 (PAM-R)
- URO-04 (PAM-R)
- URO-05 (PAM-R)
- URO-08 (AE)
- URO-09 (AE)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (URS)

- URS-01 (AE)
- URS-02 (AE)
- URS-03 (R)
- URS-04 (R)
- URS-05 (R)

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES SG-AL.01		JARDINES DEL PINILLO Y CERRO DEL TORIL	
 PGOU DE TORREMOLINS (D.C. COMPLETADO 28/11/17) REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUHA		SUELO URBANO CONSOLIDADO UC	
ÁMBITO SG-AL.01	SUPERFICIE 29.718 m ²	USO GLOBAL Área Libre	INICIATIVA Pública
OBJETIVOS			
<p>Sistema general existente en el PGOU-96 (SGUP V-3 y SGUP V-4). Delimitación de cuatro superficies de suelo de titularidad municipal destinadas a espacio verde público entre el polígono industrial El Pinillo y la urbanización residencial Cerro del Toril. Calificado como sistema general en el PGOU de 1996, que sólo ha sido urbanizada la parcela colindante al bulevar ajardinado de la calle Vicente Blanch Picoi con un extenso palmeral y senderos peatonales. Dichas parcelas son registrables en a trama urbana mediante la calle Juan Rosa Mateo que además les da conexión. Se debe obtener financiación para el ajardinamiento de las tres parcelas vacantes sin usos actualmente.</p>			
CONDICIONES Y AFECCIONES			
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC. - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. 			
			


PGOU DE TORREMOLINOS (DOC. COMPLETO) CTOTU 28/11/11
 REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LORJA
 SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES **SG-AL.02**

SUELO NO URBANIZABLE - NUR

PINAR CAMINO DE LAS CANTERAS LOS MANANTIALES



ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.02	70.852 m ²	Área Libre	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a espacio verde público entre el Recinto ferial y el Camino de las Canteras en paraje conocido como Molino del Moro. Suelo no urbanizable clasificado en el PGOU de 1996, que está dotado de extensa masa forestal de pinar, con accesibilidad desde la trama urbana inmediata por el camino de las Canteras y el Camino del Pinillo.

CONDICIONES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo no urbanizable NUR.
- Afectado por la protección de su masa arborea forestal que es condicionante de cualquier nueva actuación en este espacio.
- Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con SG-AL.10 para el parque urbano Canteras del Pozuelo.
- Por su proximidad a cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de policía, deberá realizarse según lo regulado en el artículo 123.BIS, apartados del 1 al 4.



SUELO NO URBANIZABLE NUR Y SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ZONA DE INUNDACIÓN (NURP-ZI)
PIÑAR DE LOS MANANTIALES

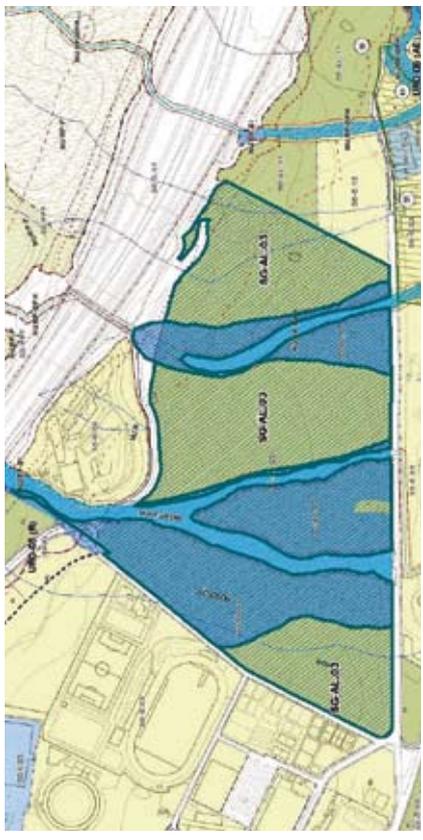
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.03	172.299 m ²	Área Libre	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a espacio verde público junto al la zona deportiva del Pozuelo. Suelo no urbanizable clasificado en el PGOU de 1996, que está dotado de extensa masa forestal de pinar, con accesibilidad desde la trama urbana inmediata por el Camino de los Piñares y la avenida San Antón. La afectación a la superficie del DPH supone que la superficie que se clasifique como SG-AL se reduzca por ser suelo no urbanizable de especial protección por legislación de dominio público hidráulico (NURP-DPH). De este modo, el SG-AL.03 queda formado por 97.242,27 m² de superficie está adscrita a suelo no urbanizable (NUR) y 75.056 m² de superficie adscrita a suelo no urbanizable de especial protección por ser zona de inundación (NURP-ZI) que si pertenecen al sistema general de áreas libres.

CONDICIONES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo no urbanizable NUR y al no urbanizable de especial protección (NURP-ZI).
- Afectado por la protección de su masa arbórea forestal que es condicionante de cualquier nueva actuación en este espacio.
- Afectación por las Delimitaciones Técnicas del Dominio Público Hidráulico de los arroyos y cauces de la Cañada del Pinar y del Nacimiento según lo determinado en la legislación de aguas vigente.
- Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con SG-AL.11 como gran espacio de esparcimiento.
- Por afectar a varios cauces públicos, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de policía, deberá realizarse según lo regulado en el artículo 123.BIS, apartados del 1 al 4.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA **PGOU DE TORREVOLINOS** DOC. COMPLETO CTOU 28/11/17 **SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES SG-AL.04**

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC **PARQUE URBANO DE LA BATERÍA EN MONTEMAR**

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.04	69.247 m ²	Área Libre	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a parque urbano público urbanizado en la zona de Montemar. El suelo del sistema general estaba clasificado como sistema general adscrito al urbanizable con la calificación de zona verde y se le ha incluido tres superficies continuas adscritas al suelo urbano y también calificadas de zona verde, dos de ellas determinadas por la ordenación de unidades de ejecución en el PGOU de 1996. Este parque urbano está dotado de accesibilidad principal mediante la avenida del Carmelo y secundaria mediante la calle Violín, contando con espacio de estacionamiento inscrito en la delimitación del sistema. Debe formularse proyecto para la accesibilidad desde la avenida Carlota Alessandri en su cota mas baja.

CONDICIONES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo urbano consolidado UC.
- En suelo del parque existe un Conjunto de Edificaciones Militares existentes que tienen protección arquitectónica grado 1 como protección integral, se encuentra en el bien nº65 del Catálogo de Protecciones y afectado por la delimitación de zona de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3 AQ-9 "La Zapatera" y queda afectada según lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural en las Disposiciones Urbanísticas. En el desarrollo de cualquier actuación de urbanización compatible en el entorno será necesario el control de la afección visual al bien catalogado.
- Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público.
- Por afectar por cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de policía, deberá realizarse según lo regulado en el artículo 123.BIS. apartados del 1 al 3.



SUELO URBANO CONSOLIDADO UC		ESCUELA MUNICIPAL DE GOLF	
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.05	65.586 m ²	Área Libre	Pública
OBJETIVOS			
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a escuela municipal de golf mediante concesión pública de gestión, urbanizada mediante infraestructuras y ajardinamiento para dicha actividad en la zona colindante a la línea ferroviaria de cercanías entre la zona de Benyamina y la zona de la Colina. La accesibilidad se realiza por el viario de la calle Corelli. Se ha determinado el sistema donde se había clasificado como sistema general adscrito al suelo urbanizable con la calificación de zona verde en el PGOU de 1996. El recinto de la escuela municipal de golf se encuentra colindante a varios sistemas locales calificados como áreas libres, estando el de la calle Corelli destinado al uso compatible de estacionamiento de vehículos.</p>			
CONDICIONES Y AFECCIONES			
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC. - Este suelo de sistema general se encuentra colindante al trazado ferroviario que genera las afecciones correspondientes determinadas por la legislación del sector ferroviario correspondiente. - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. 			



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - URS

JARDINES LOS ÁLAMOS-ALDEAMAR

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.06	17.581 m ²	Área Libre	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal y de próxima cesión a titularidad municipal destinado a ajardinamiento de espacio público colindante al arroyo Cañada de Ceuta. Se trata de reserva de suelo destinado a sistema general de áreas libres obtenido por el Ayuntamiento parcialmente y que mediante la tramitación del sector URS.05 de suelo urbanizable sectorizado, se obtendrán 5.128 m² completando a cesión de todo el sistema, debiendo urbanizar el promotor de ese sector dicha AL, según lo propuesto en su ficha de planeamiento. Se ha ordenado de forma vinculante la disposición del sistema general ya que supone los terrenos colindantes al trazado propuesto de dominio público hidráulico del arroyo Cañada de Ceuta, perteneciente al itinerario de conexión de espacio libres del corredor Sierra-Litoral determinado por el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Málaga. La accesibilidad existente en la trama urbana se realiza desde la Calle Carlos Cano y desde el Bulevar de la calle del Sanatorio, encontrándose rodeado de suelo urbano consolidado. El suelo determinado se encontraba clasificado parcialmente como sistema general calificado de zona verde y como sector urbanizable en el PGOU de 1996.

CONDICIONES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo urbano no consolidado UNC.
- Afección por la propuesta del dominio público hidráulico del arroyo Cañada de Ceuta y sus afecciones determinadas por la legislación de aguas vigente.
- Afección de lo dispuesto en la Normativa determinada por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía
 - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con el trazado del corredor metropolitano sierra-litoral.
 - Afectado por el cauce pública del Arroyo Ceuta. Son terrenos con riesgo de inundación conforme al Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años).
 - La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. Su viabilidad dependerá de las actuaciones de recuperación del DPH del arroyo de Ceuta y de las actuaciones de defensa que se definan para evitar los riesgos de inundación.
 - El PADAT incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable, y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración.
 - En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatible que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).





REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLOMIA
PGOU DE TORREMOLINOS (OC: COMPLETO C/TOBU 2391/197)

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES SG-AL.07

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

FRANJA LITORAL ALDEAMAR




ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.07	23.438 m2	Área Libre	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal colindante al dominio público marítimo terrestre y afectada por la propuesta del dominio público hidráulico del cauce del arroyo Cañada de Ceuta. Actualmente se encuentra urbanizada como espacio de estacionamiento de vehículos disuasorio para los visitantes a la playa de Los Álamos y forma parte de la franja de servidumbre de protección de usos. Se encontraba clasificado como sistema general adscrito al suelo urbanizable y calificado como zona verde en el PGOU de 1996.

CONDICIONES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo urbano consolidado UC.
- Afección por la servidumbre de protección de usos del dominio público marítimo terrestre según la legislación de costas vigente. Se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con autorización del órgano Competente de la Comunidad Autónoma.
- Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con el corredor metropolitano sierra-litoral.
- Afectado por el cauce pública del Arroyo Ceuta. Son terrenos con riesgo de inundación conforme al Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años).
- La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. Su viabilidad dependerá de las actuaciones de recuperación del DPH del arroyo de Ceuta y de las actuaciones de defensa que se definan para evitar los riesgos de inundación.
- El PADAT incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable, y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración.
- En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatible que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).

FRANJA LITORAL LA CIZAÑA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNC

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.08	19.472 m ²	Área Libre	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de tres superficies colindante al dominio público marítimo terrestre y afectada por la servidumbre de protección de uso, uno de titularidad municipal y el resto pendiente de cesión tras la gestión del sector de los sectores de suelo urbano no consolidado UNC.06 y UNC.05. Tras la resolución del deslinde del DPMT, el suelo clasificado como sistema general de zona verde adscritos al suelo urbanizable en el PGOU de 1996, quedó afectado determinando que parte de dichos terrenos debían ser clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación. Estos suelos habrán de urbanizarse adecuadamente a su calificación propuesta de áreas libres, pudiendo ser integrados junto a la ordenación del sistema local de áreas libres ordenado en el sector UNC-05 en un gran espacio libre natural que preserva la primera línea litoral. Esta franja verde litoral tiene continuidad en el planeamiento general del municipio de Málaga.

CONDICIONES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo urbano no consolidado UNC en la parcela colindante al sector UNC-05 (4.895,95 m²) y adscripción al suelo urbano no consolidado en las parcelas colindantes al sector UNC-06 (4.688,95 m²) y UNC-07 (9.887,32 m²).
- Deberá formularse Proyecto de urbanización para la ordenación de Centro Náutico municipal.
- Afección por la servidumbre de protección de usos del dominio público marítimo terrestre según la legislación de costas vigente. Se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con autorización del órgano Competente de la Comunidad Autónoma.
- Consideración de medidas correctoras y protectoras de la vegetación autóctona existente.
- Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articulación con los sistemas locales de áreas libres colindantes como parque urbano arqueológico La Cizaña.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO **PARQUE URBANO ARQUEOLÓGICO TAJO COLORADO**

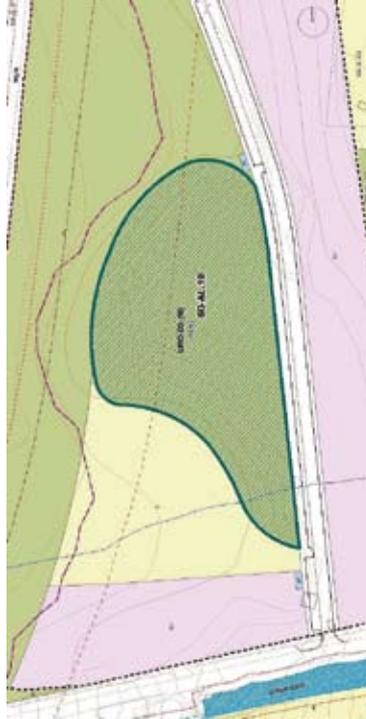
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.09	18.030 m ²	Área Libre	Pública

OBJETIVOS
<p>Delimitación de superficie determinada por el planeamiento de innovación como sistema general de áreas libres con destino a parque urbano articulándolo con el sistema local de áreas libres colindante que determina la ordenación pormenorizada del sector. Dicho parque será dotación de la trama urbana de ensanche residencial de la Leata que tiene como límite el trazado de la autovía del Mediterráneo A-7. La urbanización de este parque considerará las delimitaciones de las zonas arqueológicas catalogadas del Tajo Colorado y de la Playa Fósil del Tajo Colorado.</p>

CONDICIONES Y AFECCIONES
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbanizable ordenado incluido en el URO-01. - Afección de la línea de no edificación del dominio público de la autovía A-7, según lo determinado en el legislación de carreteras vigente. - Parcialmente los terrenos está delimitados con protección arqueológica grado 3 en abrigos y zona de diseminado de materiales arqueológicos bien nº42 Zona arqueológica del Tajo Colorado del Catálogo (vigilancia), delimitados con protección arqueológica grado 1 en bien nº43 Playa Fósil del Tajo Colorado del Catálogo (protección integral), delimitados con protección arqueológica grado 2 en bien nº44 Covachas del Tajo Colorado del Catálogo (vigilancia), y queda afectada según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural en las Disposiciones Urbanísticas. En el desarrollo de cualquier actuación de urbanización compatible en el entorno delimitado de protección o de vigilancia será necesario el control sobre el bien catalogado. - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con el resto de sistemas locales para la estructura del parque urbano arqueológico.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO		PARQUE URBANO CANTERA DEL POZUELO	
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL.10	15.000 m2	Área Libre	Pública
OBJETIVOS			
<p>Delimitación de superficie determinada por el planeamiento de innovación como sistema general de áreas libres con destino a parque urbano articulándolo con el sistema local de áreas libres colindante que determina la ordenación pormenorizada del sector. Dicho parque será dotación de la trama urbana de ensanche residencial del Pozuelo que tiene como límite el trazado de la autovía del Mediterráneo A-7.</p>			
CONDICIONES Y AFECCIONES			
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción el suelo urbanizable ordenado incluido en el URO-05. - La urbanización de las áreas libres del parque considerarán un adecuado tratamiento a la cantera en desuso existente en el suelo del sistema. - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con los sistemas locales de áreas libres colindantes y el SG-AL.02 para estructura del parque urbano Cantera del Pozuelo. - Por estar afectado por la zona de policía de cauce del Arroyo Cuenca del Higuera, los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y sus zonas inundables, así como que se autoricen, en su caso, las actuaciones que se realicen en zona de policía. 			



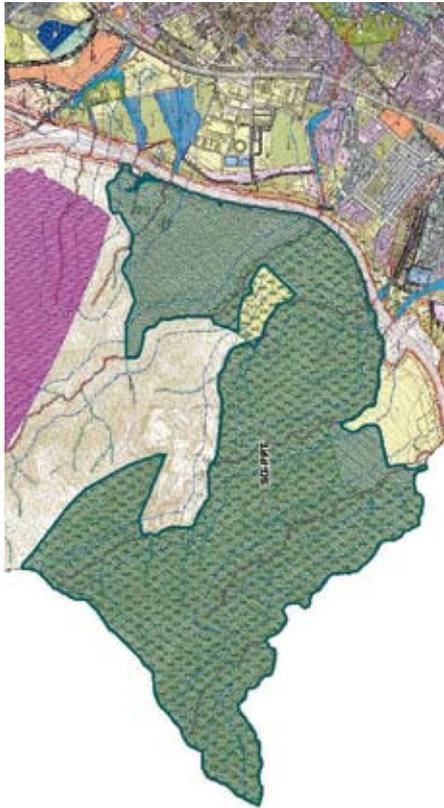
SUELO URBANO CONSOLIDADO - UC		OLIVAR DE LOS MANANTIALES	
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-AL-11	35.719 m ²	Área Libre	Pública
OBJETIVOS			
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a espacio verde público junto al Pinar de los Manantiales. Suelo no urbanizable clasificado en el PGOU de 1996, que está dotado de masa arbórea de olivar, con accesibilidad desde la trama urbana inmediata por el Camino de los Pinares.</p>			
CONDICIONES Y AFECCIONES			
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano no consolidado UC. - Afección por las Delimitaciones Técnicas del Dominio Público Hidráulico de los arroyos y cauces de la Cañada del Pinar y del Nacimiento según lo determinado en la legislación de aguas vigente. - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con el espacio del Pinar de los Manantiales para una gran superficie de esparcimiento y ocio. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de policía, deberá realizarse según lo regulado en el artículo 123.BIS, apartados del 1 al 4. 			



SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL
SG-AL-12	7.233,4 m2	Área Libre
		INICIATIVA
		Privada
OBJETIVOS		
<p>Delimitación de superficie de suelo destinado a espacio verde público. Su obtención se encuentra vinculada al desarrollo del URO-09.</p>		
CONDICIONES Y AFECCIONES		
<p>- Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con el espacio del Pinar de los Manantiales para una gran superficie de esparcimiento y ocio.</p>		



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN		Parque Periurbano en Sierra de Torremolinos	
ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	INICIATIVA
SG-PPT	4.480.831 m ²	Medioambiental	Pública
OBJETIVOS			
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a espacio forestal (uso medioambiental) con actividades de uso compatibles a instalaciones de esparcimiento en áreas forestales según lo dispuesto en los artículos 353 y 379 de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU. En suelo no urbanizable de especial protección NURP, clasificado en el PGOU de 1996, con accesibilidad desde la trama urbana inmediata. La superficie parcial de 3.755.595 m² está ya declarada como Monte Público. Deberá tramitarse su catalogación de parque periurbano, como espacio natural situado en las proximidades del núcleo urbano, que será declarado como tal con el fin de adecuar su utilización a las necesidades recreativas de las poblaciones en función de las cuales se declara. Se declarará en virtud de lo establecido en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.</p>			
CONDICIONES Y AFECCIONES			
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo no urbanizable de especial protección. Deberá tramitarse su determinación de parque periurbano por la Orden correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, oído el Consejo Provincial de Medio Ambiente, actualmente denominado Consejo Provincial de Medio Ambiente y de la Biodiversidad. El régimen jurídico de los parques periurbanos se encuentra recogido, además de en la citada Ley, en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. - Se formulará y tramitará plan especial del parque periurbano. - Afección por las Delimitaciones Técnicas del Dominio Público Hidráulico de los arroyos y cauces según lo determinado en la legislación de aguas vigente. - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres colindantes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. 			




SUELO URBANO CONSOLIDADO UC	PALACIO DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES COSTA DEL SOL
<p>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p> <p>Clase y categoría de suelo: Suelo urbano consolidado (UC) Superficie del sistema general (m²s): 76.336</p>	
<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</p> <p>Uso global: Equipamiento (E) Iniciativa: Pública</p>	
<p>OBJETIVOS</p> <p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad estatal destinado a recinto del Palacio de Congresos y Exposiciones Costa del Sol de Torremolinos y a suelo de reserva para dotación de equipamiento público. Se delimita la superficie de suelo urbano calificado con anterioridad como equipamiento (S) en el PGOU de 1996, pero dado que su rango de dotación es supramunicipal y la reserva de suelo de equipamiento de 26.030 m² será destinada a una actuación del Estado, se clasifica como sistema general adscrito al suelo urbano dado su nivel de infraestructuras y su acceso viario existente desde la trama urbana por calle Méjico.</p>	<p>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC. - Redacción de un plan especial para el desarrollo del suelo de reserva del sistema general de equipamiento público. - La edificación existente tiene protección arquitectónica grado 3 como conjunto singular, se encuentra en el bien n.º 77 del Catálogo de Protecciones, y queda afectada según lo dispuesto en el Capítulo 3.º Protección del Patrimonio Cultural en las Disposiciones Urbanísticas. En el desarrollo de la edificación en el suelo de reserva será necesario el control de la elección visual al bien catalogado.

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

VIVERO MUNICIPAL LOS PINARES Y ESCUELA TALLER CASILLA DEL VIENTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m ² s)	22.505

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Equipamiento (E)
Iniciativa:	Privada

OBJETIVOS	
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a la edificaciones existentes del Vivero Municipal Los Pinares y a la edificación existente del centro de formación de empleo Casilla del Viento que es la escuela Taller Municipal. La parcela delimitada cuenta con accesibilidad Vialia desde la trama urbana mediante el Camino de los Pinares, constando con los servicios de infraestructuras urbanas.</p>	

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC. - Está afectado por varios cauces públicos. - El PADAT establecerá las medidas de prevención y defensa frente a inundaciones, en su caso, que deberán ser informadas por la Administración Hidráulica. Las actuaciones que pudieran afectar al DPH y su zona de Policía deben ser previamente autorizadas por la Administración Hidráulica. 	



SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

RECINTO FERIAL Y ZONA DEPORTIVA EL POZUELO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m ² s)	213.425

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Equipamiento (E)
Iniciativa:	Pública

OBJETIVOS	
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a equipamiento social-cultural (S) con las edificaciones existentes permanentes y la urbanización del Recinto Ferial de Torremolinos y con la plaza de toros y el auditorio municipal. El suelo del sistema general de equipamiento también concentra una gran zona deportiva (D) con las edificaciones municipales existentes del pabellón de deportes y gimnasio, campo de fútbol, piscinas cubiertas, complejo de tenis y pádel, zona de patinaje, estadio de atletismo, campos de fútbol para entrenamiento y piscina descubierta y piscina de saltos. Se delimita en un espacio noroeste vacante de este sistema general público, suelo para reserva con destino a equipamiento deportivo. Ambas zonas de equipamiento público social-cultural y deportivo suponen por su capacidad y dimensionamiento sistema de carácter general contando con conexión inmediata a la trama urbana mediante sistema viario propio y contando con espacio para estacionamiento de vehículos. Este suelo cuenta con los servicios de infraestructuras urbanas. Suelo calificado como equipamiento público de suelo urbano social en el PGOU de 1996.</p>	

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC. - Debe mantenerse la trama viaria del suelo calificado y el espacio libre de edificación en el recinto ferial destinado a estacionamiento o actividades socio-culturales temporales. Se propone la conexión de la avenida del Real con la ordenación del sector residencial URO-05, articulando su accesibilidad noreste. - Se encuentra parcialmente en zona de policía del DPH. - Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable. Las actuaciones que se realicen en zona de policía deben recabar la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica. 	

SUELO NO URBANIZABLE NUR	Recinto de LITOSA y Centro municipal zoosanitario								
 									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</td> </tr> <tr> <td>Clase y categoría de suelo</td> <td>Suelo no urbanizable (NUR)</td> </tr> <tr> <td>Superficie del sistema general (m²s)</td> <td>23.566</td> </tr> </table>		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		Clase y categoría de suelo	Suelo no urbanizable (NUR)	Superficie del sistema general (m ² s)	23.566		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
Clase y categoría de suelo	Suelo no urbanizable (NUR)								
Superficie del sistema general (m ² s)	23.566								
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ORDENACIÓN FORMENORIZADA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</td> </tr> <tr> <td>Uso global:</td> <td>Equipamiento (E)</td> </tr> <tr> <td>Iniciativa:</td> <td>Pública</td> </tr> </table>		ORDENACIÓN FORMENORIZADA		DETERMINACIONES PRECEPTIVAS		Uso global:	Equipamiento (E)	Iniciativa:	Pública
ORDENACIÓN FORMENORIZADA									
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS									
Uso global:	Equipamiento (E)								
Iniciativa:	Pública								
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">OBJETIVOS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a las edificaciones existentes del servicio municipal de limpieza de Torremolinos LITOSA, zona de aparcamiento del parque móvil y planta de transferencia de residuos urbanos. En el sistema general de equipamiento también se encuentra suelo destinado a las edificaciones del centro municipal zoosanitario. Este suelo es coincidente al sistema general de áreas libres SG-AL.03 que supone el espacio del Pinar de los manantiales y tiene conexión a la trama urbana mediante la avenida San Antón.</p> </td> </tr> </table>		OBJETIVOS		<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a las edificaciones existentes del servicio municipal de limpieza de Torremolinos LITOSA, zona de aparcamiento del parque móvil y planta de transferencia de residuos urbanos. En el sistema general de equipamiento también se encuentra suelo destinado a las edificaciones del centro municipal zoosanitario. Este suelo es coincidente al sistema general de áreas libres SG-AL.03 que supone el espacio del Pinar de los manantiales y tiene conexión a la trama urbana mediante la avenida San Antón.</p>					
OBJETIVOS									
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a las edificaciones existentes del servicio municipal de limpieza de Torremolinos LITOSA, zona de aparcamiento del parque móvil y planta de transferencia de residuos urbanos. En el sistema general de equipamiento también se encuentra suelo destinado a las edificaciones del centro municipal zoosanitario. Este suelo es coincidente al sistema general de áreas libres SG-AL.03 que supone el espacio del Pinar de los manantiales y tiene conexión a la trama urbana mediante la avenida San Antón.</p>									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo no urbanizable NUR. - Afección de la zona de no edificación de la autovía del Mediterráneo A-7, suelo clasificado sistema general de comunicaciones SG-C.01. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de período de retorno sin producir daños. - Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en el art. 123 BIS, apartados 1 al 4. </td> </tr> </table>		CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES		<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo no urbanizable NUR. - Afección de la zona de no edificación de la autovía del Mediterráneo A-7, suelo clasificado sistema general de comunicaciones SG-C.01. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de período de retorno sin producir daños. - Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en el art. 123 BIS, apartados 1 al 4. 					
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES									
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo no urbanizable NUR. - Afección de la zona de no edificación de la autovía del Mediterráneo A-7, suelo clasificado sistema general de comunicaciones SG-C.01. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de período de retorno sin producir daños. - Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en el art. 123 BIS, apartados 1 al 4. 									

ÁREA PINARES DE LOS MANANTIALES PARQUES DE OCIO

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m ² s)	103.433

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Equipamiento (E)
Iniciativa:	Pública (Concesión)

OBJETIVOS
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado al recinto del parque acuático con las instalaciones existentes y espacio de estacionamiento de vehículos y al recinto del parque de repites con instalaciones existentes. El suelo delimitado estaba calificado en suelo urbano como equipamiento (S) en el PGOU de 1986, teniendo accesibilidad a la trama urbana mediante el Camino de los Pinares y la calle Cuba y constando con los servicios de infraestructura urbana. El suelo delimitado como sistema general por el rango de la dotación y su capacidad tiene suelo de reserva vacante colindante al espacio de estacionamiento y la calle Cuba.</p>

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado (UC). - Afección por ser colindante a la Delimitación Técnica del Dominio Público Hidráulico del arroyo del Nacimiento que se encuentra clasificada como suelo no urbanizable de especial protección NURP-L y a la afección de las determinaciones de la legislación de aguas vigente. - Afección de la conducción soterrada del cauce del arroyo de Cañada del Pinar entre la linde de los recintos de los parques de ocio que en calle Cuba tiene intersección con el cauce del arroyo del Nacimiento. - Por estar afectado a cauce público, el PADAT establecerá las medidas de prevención y defensa frente a inundaciones, en su caso, que deberán ser informadas por la Administración Hidráulica. Las actuaciones que pudieran afectar al DPH y su zona de Policía deben ser previamente autorizadas por la Administración Hidráulica.

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC	CENTRO CULTURAL - MUSEO																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</td> <td style="text-align: center;">Suelo urbano consolidado (UC)</td> </tr> <tr> <td>Clase y categoría de suelo</td> <td style="text-align: center;">1.000</td> </tr> <tr> <td>Superficie del sistema general (m²s)</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ORDENACIÓN PORMENORIZADA</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Uso global:</td> <td style="text-align: center;">Equipamiento (E)</td> </tr> <tr> <td>Iniciativa:</td> <td style="text-align: center;">Pública</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">CONDICIONES Y AFECCIONES</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">Adscripción al suelo urbano consolidado UC.</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">OBJETIVOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a equipamiento social-cultural (S) con la edificación existente destinada al servicio de museo municipal y centro cultural, en recio colindante a los espacios calificados como sistema local de áreas libres que deben completarse como espacio exterior al contenedor cultural. Se clasifica como sistema general de equipamiento público por su singularidad y rango de capacidad de actividades de servicios múltiples de carácter social y cultural. Este suelo urbano tenía calificación de equipamiento comunitario en el PGOU de 1996.</td> </tr> </table>	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Suelo urbano consolidado (UC)	Clase y categoría de suelo	1.000	Superficie del sistema general (m ² s)		ORDENACIÓN PORMENORIZADA		DETERMINACIONES PRECEPTIVAS		Uso global:	Equipamiento (E)	Iniciativa:	Pública	CONDICIONES Y AFECCIONES		-	Adscripción al suelo urbano consolidado UC.	OBJETIVOS		-	Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a equipamiento social-cultural (S) con la edificación existente destinada al servicio de museo municipal y centro cultural, en recio colindante a los espacios calificados como sistema local de áreas libres que deben completarse como espacio exterior al contenedor cultural. Se clasifica como sistema general de equipamiento público por su singularidad y rango de capacidad de actividades de servicios múltiples de carácter social y cultural. Este suelo urbano tenía calificación de equipamiento comunitario en el PGOU de 1996.	 
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Suelo urbano consolidado (UC)																						
Clase y categoría de suelo	1.000																						
Superficie del sistema general (m ² s)																							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA																							
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS																							
Uso global:	Equipamiento (E)																						
Iniciativa:	Pública																						
CONDICIONES Y AFECCIONES																							
-	Adscripción al suelo urbano consolidado UC.																						
OBJETIVOS																							
-	Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a equipamiento social-cultural (S) con la edificación existente destinada al servicio de museo municipal y centro cultural, en recio colindante a los espacios calificados como sistema local de áreas libres que deben completarse como espacio exterior al contenedor cultural. Se clasifica como sistema general de equipamiento público por su singularidad y rango de capacidad de actividades de servicios múltiples de carácter social y cultural. Este suelo urbano tenía calificación de equipamiento comunitario en el PGOU de 1996.																						

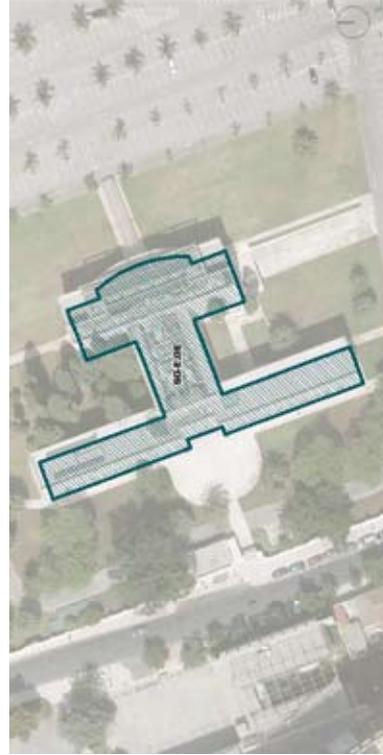
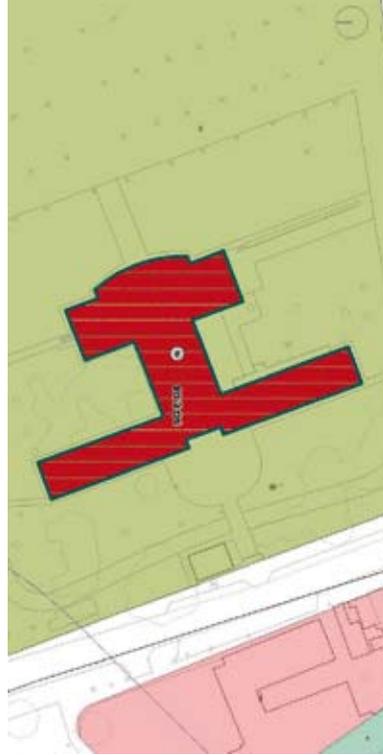


REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOYA **PGOU DE TOREMOLINOS** DOC. COMPLETO CTOTU 28/1/17

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO **SG-E.08**

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC	CENTRO CULTURAL PABLO RUIZ PICASSO
------------------------------------	---

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	<p>Clase y categoría de suelo: Suelo urbano consolidado (UC)</p> <p>Superficie del sistema general (m²s): 1933</p>
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	<p>Uso global: Equipamiento (E)</p> <p>Indicativa: Pública</p>
OBJETIVOS	<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a equipamiento social-cultural (S) con la edificación existente destinada al servicio de centro cultural y biblioteca municipal, en recinto delimitado con calificación de sistema local de áreas libres urbanizadas mediante jardines y espacio propio para estacionamiento de vehículos. Se clasifica como sistema general de equipamiento público por su singularidad y rango de capacidad de actividades de servicios múltiples de carácter social y cultural. Este suelo urbano tenía calificación de equipamiento comunitario en el PGOU de 1986.</p>
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC. - Afectado por la legislación de patrimonio histórico en virtud de su catalogación como bien de interés cultural BIC y el entorno de protección de BIC. - La edificación existente tiene protección arquitectónica grado 1 como protección integral, se encuentra en la ficha 39 del Catálogo de Protecciones, y queda afectada según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural en las Disposiciones Urbanísticas. En el desarrollo de cualquier actuación de urbanización compatible en el entorno delimitado de protección, que coincida con su recinto y con el suelo calificado como sistema de área libre, será necesario el control de la afección visual al bien catalogado. <ul style="list-style-type: none"> - Afección de lo dispuesto en la Normativa determinada por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.



SUELO URBANO CONSOLIDADO UC	ESTACIÓN DE AUTOBUSES LOS PALACIOS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
<p>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</p> <p>Uso global: Iniciativa:</p> <p style="text-align: right;">Equipamiento (E) Pública</p>	
<p>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</p> <p>Uso global: Iniciativa:</p> <p style="text-align: right;">Equipamiento (E) Pública</p>	
<p>OBJETIVOS</p> <p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a equipamiento social (S) para estación de autobuses. Se clasifica como sistema general de equipamiento público por su singularidad y rango metropolitano como nodo intercambiador de transportes. Se encuentra en la trama de suelo con accesibilidad desde los viarios de calle Maestro Solano y calle Río Guadalope, sin embargo, será necesario proyectar su conexión inmediata al rotonda intersección del Turista del sistema general de comunicaciones SG-C.02 que le da accesibilidad interurbana a los municipios colindantes de Málaga y Benalmádena, y que mediante la futura conexión del sistema general de comunicaciones SG-C.02 calle Costa Rica a dicha rotonda, facilitará la accesibilidad a la autovía del Mediterráneo A-7 para la circulación metropolitana.</p>	
<p>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</p> <p style="text-align: center;">Adscripción al suelo urbano consolidado UC.</p>	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS

RESERVA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO AVENIDA COSTA RICA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sistema general (m ² s)	17,843

ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Equipamiento (E)
Iniciativa:	Pública

OBJETIVOS
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad privada a obtener parcialmente (7.337,00 m²) por el Ayuntamiento de Torremolinos mediante la transferencia de los excesos de aprovechamiento al sector URS-03, así como, a obtener parcialmente por el Ayuntamiento de Torremolinos el resto de superficie (10.501 m²) mediante convenio urbanístico, de modo que dicho suelo se destinará a reserva de equipamiento comunitario. El suelo del sistema general se encuentra adscrito al suelo urbano no consolidado y deberá formularse el planeamiento de desarrollo para definir la propuesta de edificación del suelo calificado como equipamiento que deberá articularse con la trama urbana colindante tanto con los sectores de suelo urbano no consolidado, como con el sistema general de comunicaciones SG-C.02, que tras la futura reurbanización de avenida Costa Rica estructurará esta zona. Este suelo se encontraba clasificado parcialmente como sistema general de equipamiento adscrito al suelo urbanizable en el PGOU de 1996 y parcialmente al suelo no urbanizable común.</p>

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción a la clasificación del suelo urbanizable URS Obtención, desarrollo y ejecución sujeta parcialmente a desarrollo del sector URS-03 y parcialmente convenio urbanístico. - Redacción de un Plan Especial para el desarrollo del suelo de reserva del sistema general de equipamiento, Proyecto de Urbanización y Proyecto Básico y de Ejecución.



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLOIA
PGOU DE TORREMOLINOS
BOC. COMPLETO. CTOTIU. 28-11-197
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO **SG-E.11**

**SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA NURP-L**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	Suelo no urbanizable de especial protección por legislación (NURP-L)
Clase y categoría de suelo	84.929
Superficie del sistema general (m ² s)	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

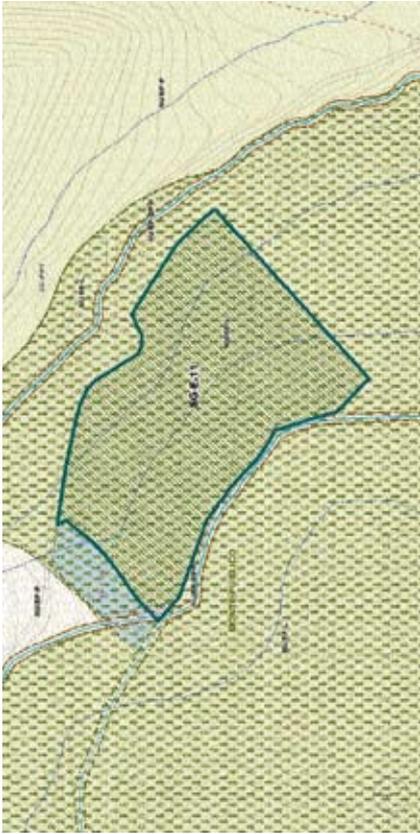
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Equipamiento (E)
Iniciativa:	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a reserva para dotación de equipamiento público de parque cementerio. Se recupera la delimitación parcial material existente y la delimitación en la clasificación del planeamiento del sistema general con acceso rodado desde suelo urbano mediante el Camino de las Cantaras. Será dotación destinada a cementerio, dado que el cementerio existente en suelo urbano también se encuentra afectado por el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y no es posible su ampliación.

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

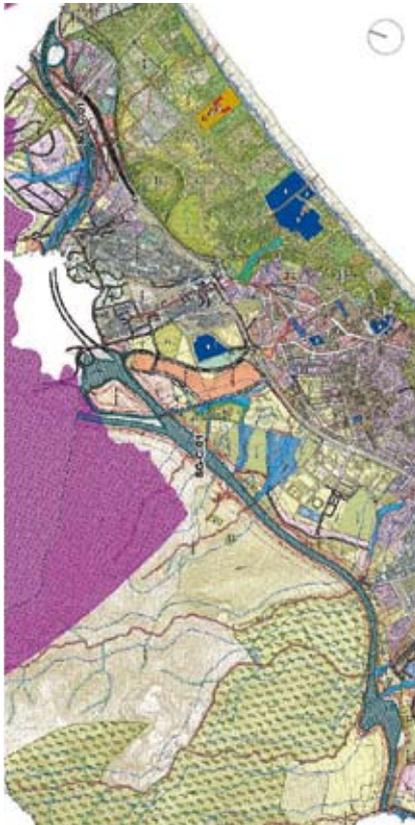
- Adscripción al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica NURP-L.
- Redacción de un plan especial o un plan de actuación para el desarrollo del sistema general de equipamiento público.
- Afección por estar en Monte Público Sierra de Torremolinos, previa aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe de la Consejería de Medio Ambiente para ocupación de monte de utilidad pública según legislación forestal.
- Afección de las determinaciones del Reglamento de Policía Mortuoria vigente.
- Afección de la servidumbre de la línea aérea de alta tensión de 66 KV.
- Afectado por cauce público y su zona de servidumbre y policía. Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.
- Los planes o proyectos derivados del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable.
- El proyecto de Parque cementerio, con su correspondiente estudio hidroológico e hidráulico y sus medidas de prevención y defensa, debe ser sometido a informe de la Administración Hidráulica, con el fin de asegurar la compatibilidad de usos.
- En su caso, se procederá a solicitar el deslinde previo del Dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 241.1 del Reglamento de DPH.




 <p style="font-size: small; margin: 0;">REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLOIA</p> <h3 style="margin: 0;">PGOU DE TORREMOLINOS</h3> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">BOC. COMPLETO. CTOIU 28-11-17</p> <h3 style="margin: 0;">SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SG-E.12</h3>	<p>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOS MANANTIALES</p>								
<p>SUELO URBANO CONSOLIDADO UC</p>	<p>EQUIPAMIENTO COMUNITARIO LOS MANANTIALES</p>								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Clase y categoría de suelo</td> <td>Suelo urbano consolidado (UC)</td> </tr> <tr> <td>Superficie del sistema general (m²s)</td> <td>13.527</td> </tr> </table>	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)	Superficie del sistema general (m ² s)	13.527			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)								
Superficie del sistema general (m ² s)	13.527								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ORDENACIÓN FORMENORIZADA</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</td> </tr> <tr> <td>Uso global:</td> <td>Equipamiento (E)</td> </tr> <tr> <td>Iniciativa:</td> <td>Pública</td> </tr> </table>	ORDENACIÓN FORMENORIZADA		DETERMINACIONES PRECEPTIVAS		Uso global:	Equipamiento (E)	Iniciativa:	Pública	
ORDENACIÓN FORMENORIZADA									
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS									
Uso global:	Equipamiento (E)								
Iniciativa:	Pública								
<p>OBJETIVOS</p> <p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a reserva para dotación de equipamiento público junto al Pinar de los Manantiales. Suelo no urbanizable clasificado en el PGOU de 1996, que está dotado de masa arbórea de olivar, con accesibilidad desde la trama urbana inmediata por el Camino de los Pinares.</p>									
<p>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado (UC). - Integrar la ordenación del sistema general y los sistemas locales de áreas libres coincidentes en la estructura de áreas libres del municipio, para facilitar el acceso al ciudadano mediante conexión a itinerarios urbanos peatonales y a los medios de transporte público. Articular con el espacio del Pinar de los Manantiales para una gran superficie de esparcimiento y ocio. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evolucionen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños. - Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en art. 123 BIS. apartados 1 al 4. 									

SUELO NO URBANIZABLE NUR

AUTOVÍA DEL MEDITERRÁNEO A-7 Y AUTOVÍA MA-20



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo no urbanizable (NUR)
Superficie del sistema general (m ² s)	454.261

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Uso global:	Comunicaciones (C)
Iniciativa:	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública estatal destinado a sistema general de comunicaciones adscrito al suelo no urbanizable NUR consistente en el trazado y suelo colindante apropiado de la autovía del Mediterráneo A-7 con conexión a la ronda oeste de Málaga y autopista AP-46 con las Pedrizas como viario de rango conexión exterior según el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, y la autovía MA-20 con el municipio de Málaga que contiene el suelo de la plataforma reservada para el bus vao como viario de rango conexión metropolitana según el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga. Las conexiones al sistema local viario se producen actualmente en el único nudo de acceso al municipio en la rotonda de la autovía A-7 en la zona de Los Brocales, y en las incorporaciones y salidas a la autovía MA-20 en el enlace situado en la estructura de tablero sobre la MA-21 antigua N-340 en la zona de los Álamos. Se clasifica el suelo que la concesionaria de la autovía ha autorizado como estaciones de servicio en la zona de la Laeta Norte.

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
-	Adscripción al suelo no urbanizable NUR.
-	Los viarios existentes de este sistema general de comunicaciones generan las correspondientes afecciones de servidumbres de dominio público y zona de no edificación que determina la legislación de carreteras vigente.
-	Está afectado por varios cauces públicos que cruzan el sistema general de Comunicaciones.
-	Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al Dph y que evolucionen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.

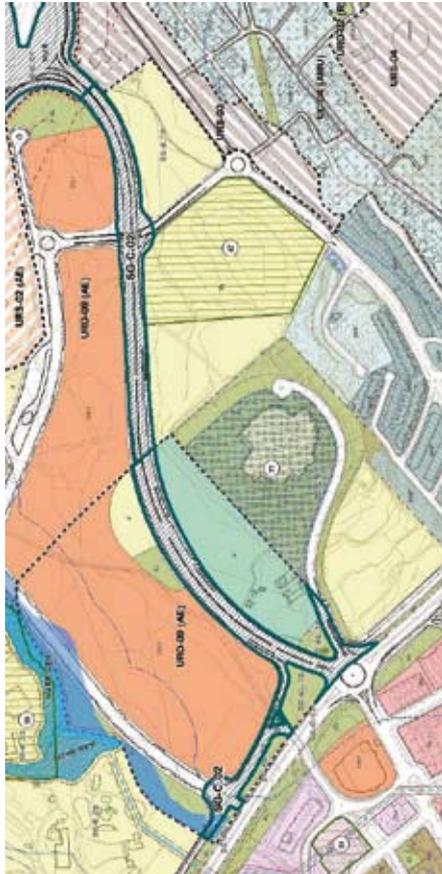


PGOU DE TOREVEJUNOS
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOMBIA

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES SG-C.02

SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO

AVENIDA COSTA RICA



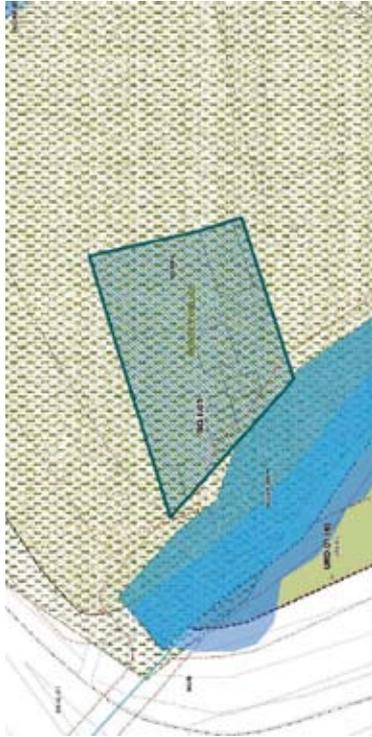

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	<p>Suelo urbanizable ordenado (URO)</p> <p>Superficie del sistema general (m²s)</p> <p>36.385,29 (15.702 + 20.683,29)</p>
ORDENACIÓN POR MENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	<p>Uso global:</p> <p>Iniciativa:</p> <p>Comunicaciones (C)</p> <p>Pública</p>
OBJETIVOS	<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública dividido en dos, según se encuentre incluida en el sector URO.09 (20.683,29) ó contigua al sector URO.08 (15.702) y destinado en su totalidad a sistema general de comunicaciones. Se pretende la reurbanización del mismo mediante la definición en proyecto de urbanización del trazado, alineaciones y rasantes así como el estudio de tráfico, junto con los enlaces y análisis de las incidencias que pudieran afectar el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado.</p>
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbanizable ordenado, de modo que 20.683,29 m² se encuentran inscritos en el sector URO.09 y 15.702 m² son carga externa de reurbanización del sistema general de la avenida Costa Rica, contemplando la conexión de los dos nudos, los accesos a los sectores colindantes y la conexión a la calle Cuba, cuya tramitación y determinaciones deberá contar con los correspondientes informes sectoriales preceptivos favorables. - La ejecución y trazado completo del mismo, así como los estudios de tráfico y movilidad que determinen la posible afectación del nivel de servicio del enlace entre la autopista AP-7 y la autovía A-7, quedará definida en el citado Proyecto de Urbanización y demás documentos de desarrollo de las determinaciones básicas del PGOU. La ejecución y trazado completo del mismo, así como los estudios de tráfico y movilidad que determinen la posible afectación del nivel de servicio del enlace entre la autopista AP-7 y la autovía A-7, quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización y demás documentos de desarrollo de las determinaciones básicas que se establecen en el PGOU. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá acompañar el estudio de tráfico, junto con los enlaces y análisis de las incidencias de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado con las previsiones contenidas en los artículos 36 y concordantes de la Ley de Carreteras vigente (y las O.M. que desarrollan la misma), los cuales deberán contar con el informe favorable de Carreteras del Estado en lo relativo a las incidencias con el enlace correspondiente, sin lo cual no podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC - SUELO NO URBANIZABLE NUR	RONDA INTERIOR MA-21 Y N-340							
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</td> </tr> <tr> <td>Clase y categoría de suelo</td> <td>Suelo urbano consolidado (UC)</td> </tr> <tr> <td>Superficie del sistema general (m²s)</td> <td>153.160</td> </tr> </table>	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)	Superficie del sistema general (m ² s)	153.160		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)							
Superficie del sistema general (m ² s)	153.160							
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ORDENACIÓN PORMENORIZADA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</td> </tr> <tr> <td>Uso global:</td> <td>Comunicaciones (C)</td> </tr> <tr> <td>Iniciativa:</td> <td>Pública</td> </tr> </table>	ORDENACIÓN PORMENORIZADA		DETERMINACIONES PRECEPTIVAS		Uso global:	Comunicaciones (C)	Iniciativa:	Pública
ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS								
Uso global:	Comunicaciones (C)							
Iniciativa:	Pública							
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">OBJETIVOS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública municipal y Dominio público de carreteras, destinado a sistema general de comunicaciones adscrito al suelo urbano consolidado UC (142,145,93) y a Suelo No urbanizable (NUR) (11,014,07), consistente en el trazado de la antigua circunvalación del municipio cuando se modificó la N-340 del interior de la trama urbana. Se ha clasificado el suelo de las avenidas urbanas existentes (avda. Catalda Alessandri parcialmente, avda. Alcáide Manuel escalona, avda. Rafael Gómez Sánchez, avda. Manuel Fraga Iribarne) como ronda interior en la trama urbana actual, determinada como conexión local en el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Málaga.</p> </td> </tr> </table>	OBJETIVOS		<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública municipal y Dominio público de carreteras, destinado a sistema general de comunicaciones adscrito al suelo urbano consolidado UC (142,145,93) y a Suelo No urbanizable (NUR) (11,014,07), consistente en el trazado de la antigua circunvalación del municipio cuando se modificó la N-340 del interior de la trama urbana. Se ha clasificado el suelo de las avenidas urbanas existentes (avda. Catalda Alessandri parcialmente, avda. Alcáide Manuel escalona, avda. Rafael Gómez Sánchez, avda. Manuel Fraga Iribarne) como ronda interior en la trama urbana actual, determinada como conexión local en el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Málaga.</p>					
OBJETIVOS								
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública municipal y Dominio público de carreteras, destinado a sistema general de comunicaciones adscrito al suelo urbano consolidado UC (142,145,93) y a Suelo No urbanizable (NUR) (11,014,07), consistente en el trazado de la antigua circunvalación del municipio cuando se modificó la N-340 del interior de la trama urbana. Se ha clasificado el suelo de las avenidas urbanas existentes (avda. Catalda Alessandri parcialmente, avda. Alcáide Manuel escalona, avda. Rafael Gómez Sánchez, avda. Manuel Fraga Iribarne) como ronda interior en la trama urbana actual, determinada como conexión local en el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Málaga.</p>								
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC (142,145,93) y a Suelo No Urbanizable (NUR) (11,014,07) - Esta afectado por varios cauces públicos que cruzan el sistema general de Comunicaciones. - Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al Dph y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños. </td> </tr> </table>	CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES		<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC (142,145,93) y a Suelo No Urbanizable (NUR) (11,014,07) - Esta afectado por varios cauces públicos que cruzan el sistema general de Comunicaciones. - Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al Dph y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños. 					
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES								
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC (142,145,93) y a Suelo No Urbanizable (NUR) (11,014,07) - Esta afectado por varios cauces públicos que cruzan el sistema general de Comunicaciones. - Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al Dph y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños. 								

SUELO NO URBANIZABLE NUR – URBANO CONSOLIDADO UC – NO URBANIZABLE PROTEGIDO NURP	FERROCARRIL DE CERCANIAS C-2 FUENGIROLA-MÁLAGA CENTRO ALAMEDA
<p>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p> <p>Suelo no urbanizable (NUR) Suelo no urbanizable protegido (NURP) Suelo urbano consolidado (UC) 90.506</p>	
<p>ORDENACIÓN FORMENORIZADA</p> <p>DETERMINACIONES PRECEPTIVAS</p> <p>Uso global: Iniciativa: Comunicaciones ferroviario (CF) Pública</p>	
<p>OBJETIVOS</p> <p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública estatal (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF) destinado a sistema general de comunicaciones, adscrito al suelo no urbanizable NUR, a suelo urbano consolidado UC y a suelo no urbanizable protegido NURP. Se corresponde con el trazado y suelo colindante expropiado del trazado ferroviario de la línea C1 Fuengirola- Málaga Centro Alameda. El sistema general está delimitado con el suelo destinado a dicho uso ferroviario incluyendo el espacio de apeaderos de la línea determinadas en Pinillo, Montemar-Alto, Torrevolinos, La Colina y Los Alamos. El trazado patrimonio de ADIF de la infraestructura de RENFE existente se desarrolla parcialmente bajo rasante e la trama urbana entorno a la zona de la Nogalera.</p>	
<p>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo no urbanizable NUR, NURP y UC. - Este sistema general genera las afecciones de servidumbre del dominio público y de la no edificación según lo determinado en la legislación del sector ferroviario vigente. - En el tramo de trazado soterrado, el suelo calificado como sistema local de viario público sobre rasante tiene determinada una servidumbre por sobrecarga de uso para la protección de la estructura del espacio subterráneo. - Está afectado por varios cauces públicos que cruzan el sistema general de Comunicaciones. - Cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de período de retorno sin producir daños. 	

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN - NURP

SUBESTACIÓN ELÉCTRICA MARISOL - ÁREA LEALA NORTE-PINILLO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo no urbanizable de protección especial por legislación (NURP)
Superficie del sistema general (m ² s)	2.548
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública
OBJETIVOS	
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad privada destinado a dotación existente de infraestructuras de carácter territorial y reserva para ampliación. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga forma parte de la Red eléctrica de alta tensión y subestaciones de las infraestructuras energéticas. Se delimita la infraestructura existente así como la superficie destinada a reserva de ampliación de la dotación que conecta a la línea aérea de alta tensión de 66 KV.</p>	
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo no urbanizable de especial protección. NURP - Redacción de un plan de actuación para el desarrollo de la ampliación en la superficie de reserva del sistema general de infraestructuras. - Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa. - Afección por estar en Monte Público Sierra de Torremolinos, previa aprobación del planeamiento de desarrollo para ampliación se precisará informe de la Consejería de Medio Ambiente para ocupación de monte de utilidad pública según la legislación forestal. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hídrico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hídrica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacúen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños. - Los planes o proyectos derivados del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hídrica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en art. 123 BIS, apartados 1 a 4. 	

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO. ÁREA LEALA NORTE-PINILLO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m2s)	14.618

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública destinado a dotación existente de infraestructuras de carácter territorial y reserva para ampliación. Se encuentra edificado depósito de abastecimiento de 35.000 m³ (depósito Pinillo), punto de tratamiento del abastecimiento y los pozos de captaciones de aguas subterráneas pinillo nº1, nº2 y nº3. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga forma parte de la Red de abastecimiento de agua de la red existente. Se delimita la infraestructura existente de depósito de distribución (D) de Pinillo, así como la superficie destinada a reserva de ampliación de la dotación en suelo colindante donde se sitúan las instalaciones de captación de aguas subterráneas.

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Adscripción al suelo urbano consolidado UC.
- Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa.
- Deberá destinarse el suelo de reserva junto al depósito existente a usos permitido por su calificación con compatibilidad a la protección del acuífero subterráneo.
- Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hídrico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hídrica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que eviten, al menos la avenida de 500 años de retorno sin producir daños.
- Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hídrica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en el art. 123 BIS, apartados 1 al 4.

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

DEPOSITO ABASTECIMIENTO SAN JOSÉ - ÁREA POZUELO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m ² s)	12,078
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública
OBJETIVOS	
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad pública destinado a dotación existente de infraestructuras de carácter territorial, que contiene dos depósitos edificados (San José I y San José II), un punto de tratamiento por cada depósito y dos pozos de captación de aguas subterráneas. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga forma parte de la Red de abastecimiento de agua de la red existente. Se delimita la infraestructura existente de depósitos de distribución (D) del Pozuelo. En dicho suelo se sitúan captaciones de aguas subterráneas.</p>	
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Adscripción al suelo urbano consolidado UC, rodeado del sistema general de equipamiento comunitario público del recinto ferial y la zona deportiva del Pozuelo. - Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa. - Deberá destinarse el suelo de los depósitos existentes a usos permitidos por su calificación con compatibilidad a la protección del acuífero subterráneo. 	



SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

SUBSTACIÓN ELECTRICA MANANTIALES-ÁREA PINAR DE LOS MANANTIALES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sistema general (m ² s)	2.613
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública
OBJETIVOS	
<p>Delimitación de superficie de suelo de titularidad privada destinado a dotación existente de infraestructuras de carácter territorial y reserva para ampliación. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga forma parte de la Red eléctrica de alta tensión y subestaciones de las infraestructuras energéticas. Se delimita la infraestructura existente conocida como Casilla del Viento, como la superficie destinada a la dotación que conecta a la línea aérea de alta tensión de 66 KV y que conectará a la subestación propuesta en la zona de La Cizaina en Málaga.</p>	
CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<ul style="list-style-type: none"> - Descripción al suelo urbano consolidado UC. - Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa. - Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evolucionen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños. - Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en el art. 123 BIS, apartados 1 al 4. 	



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA NURP-L

RESERVA PARA DEPÓSITO DE SUMINISTRO TERCIARIO - ÁREA LLANO AVEFRÍAS SIERRA DE TORREMOLINOS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo no urbanizable de protección especial por legislación (NURP-L)
Superficie del sistema general (m ² s)	7.438

ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
Usos globales:	Infraestructuras (I)
Iniciativa:	Pública

OBJETIVOS

Delimitación de superficie de suelo de titularidad municipal destinado a reserva para dotación de infraestructuras de carácter territorial. Según lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga formará parte de suelo en el que se ejecutará depósito de reutilización (R) de la actuación propuesta de la Red para Reutilización EDAR para impulsión a para suministro a usos ocio-recreativos y riego de zonas verdes municipales (30), perteneciente al el sistema de saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales Costa del Sol Occidental.

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
-	Adscripción al suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica NURP-L.
-	Redacción de un plan especial o un plan de actuación para el desarrollo del sistema general de infraestructuras.
-	Destinar el suelo a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 85 de la Normativa.
-	Alección por estar en Monte Público Sierra de Torremolinos, previa aprobación del planeamiento de desarrollo se precisará informe de la Consejería de Medio Ambiente para ocupación de monte de utilidad pública según la legislación forestal.
-	La elección de dicha infraestructura se realizará en el plazo que disponga el instrumento de desarrollo de las actuaciones de la Memoria Económica para las infraestructuras del ciclo integral del agua del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga y en el instrumento de desarrollo de las actuaciones dispuestas en el Plan Hidrológico de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
-	Deberá destinarse el suelo de a usos permitido por su calificación con compatibilidad a la protección del acuífero subterráneo.
-	Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evolucionen, al menos la avenida de 500 años de período de retorno sin producir daños.
-	Los planes o proyectos derivados del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en art. 123 BIS, apartados 1 al 4.



UC-01 (ED)

PGOU DE TORREVOLNOS

DOC. COMPLETO COTU 28/11/17

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA



Actuación Calle Santos Arcángeles

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m ² s)	5.588
Reserva mínima de vivienda protección pública	-
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza Tipología Edificación:	Manzana Cerrada (MC)
Altura máxima edificación:	B+3
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalles y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparación Económica)

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<p>Se propone la ordenación del entorno del Plaza del Cementerio, Santos Arcángeles, Plaza del Molino de la Bóveda y Plaza de la Iglesia de San Miguel, en busca de la recuperación y espolionamiento del entorno, como zona de reforma del núcleo histórico. Se califica el uso residencial con tipología de manzana cerrada (MC), con la reserva necesaria de aparcamientos indicada en las Disposiciones Urbanísticas para suelo urbano. Se establece una ordenación orientativa, siendo los viales que especifique el Estudio de Detalle correspondiente los definitivos a efectos de cesión y ejecución del sistema local viario y de los espacios calificados como áreas libres. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.</p> <p>La ordenación del Estudio de detalle que defina las alineaciones y volúmenes del ámbito, deberá respetar las siguientes premisas y afecciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afección de zonas de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3; AQ-1 "Casco Urbano", AQ-2 "Cueva de los Traveros de Torremolinos", AQ-9 "Cueva del Encanto", AQ-10 "Cueva Tapada", AQ-11 "Cueva Hostal Guadalupe", AQ-12 "Cortijo", AQ-13 "Lagarillo del Olmo", AQ-14 "Cueva del Olmo", afección de zona de arqueológica protección integral grado 1 (entorno BIC) AQ-26 "Torre de los Molinos", afección de zona de arqueológica protección integral grado 1 AQ-2 "Molino de la Bóveda"; y afección de zona de protección arquitectónica bien nº70 "Fuente" del antiguo Cuartel de Carabineros. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, según lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas. - Afección de lo dispuesto en la Normativa determinada por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía. - Afección de la especie protegida según catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos. - Establecer la conexión pública peatonal transversal a través del molino de la bóveda, hacia el camino de la playa y la longitudinal, en la medida que la topografía real del ámbito lo permita. El acondicionamiento del espacio urbano público se realizará procurando la integración con la trama de espacios libres y sus recorridos peatonales de conexión, de manera que favorezca la revitalización de la actividad en dichos espacios públicos. - Respetar sin ocultar, el desnivel que genera el fajó natural que el ámbito presenta, visible desde el paseo marítimo realizando un estudio de paisaje que justifique la actuación. 	



UC-02 (ED)

PGOU DE TORREMOLINOS

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LONIA DOC. COMPLETO CTUTU. 26/11/17

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

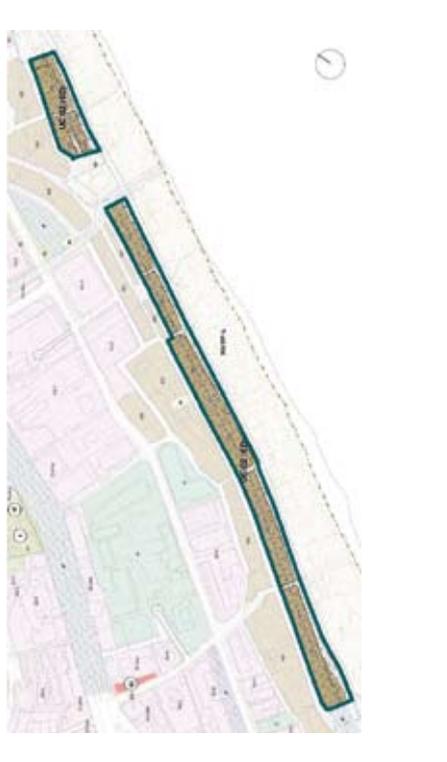
Actuación La Carihuela

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m ² s)	19.702
Reserva mínima de vivienda protección pública	-

ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza Tipología Edificación:	Manzana Cerrada (MC)
Altura máxima edificación:	B+2
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle
Sistema de actuación:	-

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<p>Se delimitan las manzanas del parcelario de esta zona singular en dos ámbitos discontinuos, afectadas por la zona de protección de uso de servidumbre del dominio público marítimo terrestre según lo determinado por el informe sectorial favorable de costas. El objetivo de esta delimitación del suelo urbano consolidado (UC) es que sea un ámbito de redacción de estudios de detalle (ED) de la parcela a materializar mediante su ordenanza de manzana cerrada MC, con respecto a la manzana de parcelario a la que pertenece del ámbito delimitado, en aplicación del apartado segundo de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, con respecto a la ordenación de volúmenes y alineaciones del frente marítimo de la zona de La Carihuela. El uso dominante residencial con tipología de edificación en manzana cerrada (MC) con desarrollo de usos compatibles en menor intensidad en planta baja de usos terciarios (hostelería y comercial) debe justificarse con respecto a esta afección, por lo tanto, se estudiará la consolidación de la trama existente y se justificarán las alineaciones propuestas que deberán garantizar la integridad del Dominio Público Marítimo Terrestre DPMT, cumpliendo con los requisitos de homogeneización y alineación según el propio estudio de detalle y según la legislación de costas vigente.</p>	<p>Esa delimitación fue objeto de un estudio de detalle completo con expediente de referencia de la Administración del Estado PLAU112/29/0004-PLAU2/03, con resolución de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, trasladada por la delatara del Área de Planeamiento Urbanístico el 02/06/2016, con "Consideraciones al respecto de autorizaciones de adecuación del espacio entre la zona de tránsito del dominio público marítimo terrestre y la edificación en la zona de servidumbre de protección de uso del paseo marítimo de la Carihuela" que se recogen en las Disposiciones Urbanísticas del PGOU, y que conforme a dicha resolución, se dio por desistida la solicitud inicialmente planteada por el Ayuntamiento de Torremolinos en relación al estudio de detalle para la ordenación de volúmenes y alineaciones del frente marítimo de la zona de La Carihuela, desde la Plaza del Remo hasta la Calle Huera del Rincon, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas, para los edificios afectados por la servidumbre de protección (aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía de 26/11/2012).</p>
<p>La redacción del Estudio de Detalle deberá justificar la delimitación del tramo o tramos de fachada marítima de acuerdo con las características físicas, morfológicas, topológicas y volumétricas de las edificaciones que los componen, con el fin de justificar de forma expresa todos y cada uno de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria 3.ª de la Ley de</p>	

- Costas. En todo caso, dicho Estudio de Detalle deberá recabar informe, de la Subdirección General del Dominio Público Marítimo Terrestre según lo dispuesto en los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.
- Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en zona de policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que no afecten al DPH y que evacúen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.
- Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica para que se analicen las posibles afecciones al DPH y su zona inundable y se tramitarán según lo regulado en art. 123 BIS, apartados 1 al 3.




PGOU DE TORREVOLMOS
UC-03 (ED)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LDRM DOC. COMPUESTO CTUTU 26/19/17

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

Actuación Villa San Antonio

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m ² s)	1.555
Reserva mínima de vivienda protección pública	-
ORDENACIÓN FORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza Tipología Edificación:	Manzana Cerrada (MC)
Altura máxima edificación:	B+3
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle (aprobado definitivamente)
Sistema de actuación:	-

<p>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</p> <p>- Se propone la ordenación de volúmenes y adaptación a desarrollar en suelo urbano consolidado (UC) en Solar Villa de San Antonio, según Estudio de Detalle definitivamente aprobado mediante acuerdo de Pleno Municipal de 30/03/2007, siendo vinculante todo lo determinado en este instrumento de planeamiento. Se califica con tipología de plurifamiliar eventa ciudad jardín (C-4) en la superficie a edificar de 1.370,18 m², con techo máximo de 1 m²/m²s, ocupación de 670,50 m²s (máxima 50%), con altura B+3 y con la reserva necesaria de aparcamientos indicada. Se deberá ceder y urbanizar, el sistema local viario.</p>	
--	--



SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

Cañada de los Cardos

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m ² s)	160.985
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza:	Unifamiliar aislada (UAS-2)
Altura máxima edificación:	B+1
CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Ejecución:	Proyecto de Urbanización de mejora de infraestructuras
Sistema de actuación:	Asistématica, contribución especial (cuota de zona AMU)
ESTIMACIÓN ESTUDIO ECONÓMICO	
Costes de urbanización de mejora urbana:	3.607.236 €
Reperusión sobre m ² de techo (€/m ²):	68,74 €/m ²

<p>CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se determina una delimitación de suelo urbano consolidado en área de mejora urbana en la trama existente, completando la urbanización de la zona. Uso característico residencial en tipología unifamiliar aislada (UAS-2) que se encuentra en la misma zona. El área de mejora urbana delimitada con el objetivo de resolver un problema de servicio de infraestructuras deficiente, correspondiendo a la contribución económica de los propietarios de suelo. - Contribuir a la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario. - Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones que prevea, localizándolas atendiendo a criterios de máxima accesibilidad y legibilidad territorial (se optará por posiciones referenciales fácilmente accesibles). - Delimitará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de la trama urbana. La solución que proponga el documento de ejecución para la mejora de la urbanización se regirá por los principios de economía (tanto de mantenimiento) y perdurabilidad. - La propiedad del suelo asumirá los costes de las infraestructuras de conexión de las redes interiores de la actuación a las exteriores generales, correspondiendo al proyecto de urbanización definir la solución técnica de dichas conexiones. - Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. - Afectado por cauce público que se ha perdido con la urbanización de los terrenos. Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y la zona inundable. - El PADAT establecerá las medidas de prevención y defensa frente a inundaciones, en su caso, que igualmente deberán ser informadas por la Administración Hidráulica. 	
--	---

SUELO URBANO CONSOLIDADO UC

Pinar

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano consolidado (UC)
Superficie del sector (m ² s)	283.600
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Residencial (R)
Ordenanza:	Unifamiliar aislada (UAS-2)
Altura máxima edificación:	B+1
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Ejecución:	Proyecto de Urbanización de mejora de infraestructuras
Sistema de actuación:	Asistématica, contribución especial (cuota de zona AMU)
ESTIMACIÓN ESTUDIO ECONÓMICO	
Costes de urbanización de mejora urbana:	1.008,180 €/m ²
Repercusión sobre m ² de techo (€/m ²):	8,85 €/m ²

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	<p>- Se determina una delimitación de suelo urbano consolidado en área de mejora urbana (AR) en la trama existente, completando la urbanización de la zona. Uso característico residencial en tipología unifamiliar aislada (UAS-2) que se encuentra en la misma zona. El área de mejora urbana delimitada con el objetivo de resolver un problema de servicio de infraestructuras deficiente, correspondiendo a la contribución económica de los propietarios de suelo.</p> <p>- Contribuir a la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.</p> <p>- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones que prevea, localizándolas atendiendo a criterios de máxima accesibilidad y legibilidad territorial (se optará por posiciones referenciales fácilmente accesibles).</p> <p>- Delimitará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de la trama urbana. La solución que proponga el documento de ejecución para la mejora de la urbanización se registrará por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad.</p> <p>- La propiedad del suelo asumirá los costes de las infraestructuras de conexión de las redes interiores de la actuación a las exteriores generales, correspondiendo al proyecto de urbanización definir la solución técnica de dichas conexiones.</p> <p>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, contribuyendo en cumplimiento del artículo 51 de la LOUA a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.</p> <p>- Afectado por la zona de policía del Arroyo de Ceuta.</p> <p>- El proyecto de mejora de infraestructuras debe incluir un estudio hidroológico-hidráulico que será sometido a informes de la Administración Hidráulica. Las actuaciones que se prevean que afecten a su zona de policía, deberán contar con la autorización previa de dicha Administración. Las obras se diseñarán de forma que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno son producir daños.</p> <p>- El PADAT establecerá las medidas de prevención y defensa frente a inundaciones, en su caso, que deberán ser informadas por la Administración Hidráulica.</p>
--	--



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)		
Superficie del sector (m ² s)	8.809*		
Edificabilidad sector (m ² s/m ²):	1,00		
Superficie del sistema general adscrito (m ² s)	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	2.643		
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha		
N.º Máximo viviendas	88		
Uso global:	Residencial		

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)

CONDICIONES URBANÍSTICAS

	Superficie m ² s	A. Medio		A. Subjetivo	
		Uas/m ² s	Uas/m ²	Uas 90%	Uas 10%
Ámbito sector UNC-01:	8.809,26	0,360000	3.171,33	2.854,20	317,13
SG adscrito parcialmente:	-	-	-	-	-

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Se determina un sector urbano no consolidado de uso característico residencial, de tipología plurifamiliar Manzana cerrada (MC) necesario para completar y unir la trama urbana consolidada de la zona del Pinillo y de la Leala, completando así las comunicaciones entre ambas y con la ciudad consolidada.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones
- Las parcelas de cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.
- Se deberá asumir la carga de urbanización del sistema local viario de uso público de conexión entre C/ La Leala Norte y C/Vicente Blanch Píot, que se encuentra afectado por el deslinde parcial de Monte Público, por lo que será necesaria la preceptiva tramitación y autorización del organismo competente. La citada conexión viaria, no es determinante para la viabilidad y desarrollo del sector, en caso de no ser autorizado.
- Se previera la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en

- cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- DPH
- El sector se encuentra afectado el su linde occidental por el Arroyo del Pedregal y por el Arroyo del Pinillo en su linde oriental.
- Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123.bis. Apartados 1, 2, 3 y 4 de las Disposiciones Urbanísticas.
- IVADAE
- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- CARRETERAS
- Afección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- (*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES POTESTATIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	6.500
Edificabilidad sector (m ² s/m ²):	1,00
Superficie del sistema general de sintonía (m ² s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	1.950
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	65
Uso global:	Residencial

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Superficie m ² s	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo
6.500	Uas/m ² s	Uas/m ²	Uas 90%
0,360000	2,340	2,106	234
Ámbito sector UNC-1:			
SG adscrito parcialmente:			

CONDICIONES PARTICULARES

- Sector de uso característico residencial con densidad de viviendas muy alta 100 viv/Ha y tipología plurifamiliar exenta de ordenación abierta (OA)
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector, aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones
- Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- ADIF
- Dominio Público de infraestructura ferroviaria; deberá considerarse las afecciones de la legislación sectorial con respecto a la situación de la edificación y las infraestructuras de la urbanización del sector.
- IVADAE
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS						
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)					
Superficie del sector (m ² s)	1.674					
Edificabilidad sector (m ² s/m ²):	1,00					
Superficie del Sistema general adscrito (m ² s)	-					
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	502,20					
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha					
N.º Máximo viviendas	17					
Uso global:	Residencial					
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN						
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)					
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización					
Sistema de actuación:	Gestión directa (Suelo Municipal)					
CONDICIONES URBANÍSTICAS						
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento		
m ² s	Uas/m ² s	Uas	Uas 90%	Uas 10%		
1.674	0,360000	602,64	542,38	60,26		
Ambito sector UNC-04-UE:						
SG adscrito:						
DETERMINACIONES POTESTATIVAS						
Densidad de vivienda:						
Zonificación propuesta	m ² suelo	coef. edif.	m ² techo máx.	coef. uso	aprov. Uas	nº viv. máx
Residencial (MC)	625	1,674	1.674	0,36	602,64	17
Total lucrativo:	625	1,674	1.674	602,64	602,64	17
Áreas libres:						
Equipamientos:						
Vialio:						
Total cesiones:						
849						

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Se trata de un sector de suelo urbano no consolidado por ser un área de reforma interior (AR) con incremento de aprovechamiento y densidad de vivienda del suelo urbano. Uso característico residencial con tipología de plurifamiliar manzana cerrada (MC) en altura máxima B+3 que se encuentra en la zona, con una densidad media máxima de 100 viv/Ha. Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.

- Sin perjuicio de los viados que especifique el Estudio de Detalle correspondiente, se deberá asumir en la estructura del mismo el trazado general de la **ordenación orientativa** propuesta, no obstante, deberá definirse además de la ordenación del volumen, alineaciones y rasantes, la ordenación del viario peatonal compatible con el paso rodado restringido de vehículos a los aparcamientos asignados a cada vivienda. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones, incluidas la adaptación parcial de la urbanización de las áreas libres colindantes.

- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres y viario, 849 m² de suelo (según lo determinado en el artículo 17 LOUA), se deberá urbanizar el espacio cedido de manera que se amplíe la plaza Blas Infante y que se integre la nueva edificación con los espacios calificados de sistema de áreas libres locales colindantes y pueda revitalizarse la actividad urbana de la zona.

- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.

- Se deberá cumplir, lo determinado en el artículo 123 (bis) apartado 1 y 2.

- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	4.016
Eficiencia del sector (m ² s/m ²):	0,66
Superficie del sistema general adscrito (m ² s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública	-
Densidad de vivienda:	-
Uso global:	Turístico (H)

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		

CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Ayuntamiento
m ² s	Uas/m ² s	Uas	Uas
4.016	0,210359	844,80	84,48
Ámbito sector UNC-04-UE:	Uas	90%	Uas
SG adscrito:	Uas	760,32	84,48

DETERMINACIONES POTESTATIVAS					
Densidad de vivienda:	-				
Zonificación propuesta	m ² suelo	coef. edif.	m ² techo máx.	coef. uso	aprov. Uas
Turístico hotelero (H):	1.200	2,20	2.640	0,32	844,80
Total Lucrativo:	1.200		2.640		844,80
Áreas libres:	2.816				
Equipamientos:					
Varios:					
Total cesiones:	2.816				

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Se trata de un sector de área de reforma interior (AR) destinado a uso turístico (hotelero H), a fin de obtener el suelo y urbanizar el espacio público en la plaza Castillo del Inglés, incluyendo la construcción de un aparcamiento subterráneo en el espacio público. Altura máxima: B+5, habrá que justificar en el estudio de detalle del volumen edificable la ocupación de la edificación dentro de la parcela ordenada pormonitizadamente, así como sus separaciones a linderos. Se deberá asumir en la estructura del sector (AR) el trazado del sistema local viario de la ordenación orientativa propuesta, que de continuidad a la calle Castillo del Inglés con un tratamiento compatible con la calificación de las áreas libres y con el uso del subsuelo como aparcamiento de vehículos. Se realizará un estudio de las condiciones de medianería de la parcela calificada como H y sus colindantes en el estudio de Detalle.
- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres 2.816 m² de la plaza. Se ejecutará el acondicionamiento del sistema local de áreas libres, así como el aparcamiento de 100 plazas bajo rasante en plaza Castillo del Inglés que realizará la propiedad, cediendo al Ayuntamiento un mínimo de 25 plazas de aparcamiento ó el número de plazas correspondiente a la vabración, en el momento de la tramitación de la reparcelación, en compensación al 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayto del sector.
- Atención por zona de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3 AQ-1 "Casco Urbano" y protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Punta de Torremolinos", protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Castillo de Torremolinos", protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Huerta de los Vigías", protección arqueológica de la zona de vigilancia con sondeo AQ-19 "Fabrica de los Álamos", según lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas.
- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
- IVADAE
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.





ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	77.127
Edificabilidad sector (m ² s/m ²)	0,55
Superficie del sistema general adscrito (m ² s)	4.895,88 (SG-AL-09 parcialmente)
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	13.449
Densidad de vivienda:	55 viv/Ha
Nº máximo de viviendas	425
Uso global:	Residencial (R)

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Dos años (2)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan parcial y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparación)		
CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie m ² s	A. Medio	A. Objetivo	A. Ayuntamiento
	Uas.10%	Uas.90%	Uas.10%
Ámbito sector UNC-16-AR:	77.127	51.106,27	45.995,64
SG-AL-09 adscrito parcialmente:	4.895,88	3.244,13	2.773,54
			308,17
			Uas. excess

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES

- Se determina un sector urbano no consolidado en unidad de ejecución (UE), como uso característico residencial con tipología de plurifamiliar exterior ciudad Jardín (C-J) que se encuentra en la zona, con una densidad media máxima de 55 viv/Ha. Este suelo estaba ya calificado en el planeamiento general vigente y su objetivo es completar la trama prevista en la zona de La Cizaña, pero calificando una gran superficie de sistema local de áreas libres acorde con las características naturales del espacio. Se ordenará una parcela privada de 7.500 m² con la edificación residencial unifamiliar con el techo edificado existente, protegida arquitectónicamente y calificada de área libre privada (ALP) circundantes.
- La ordenación propuesta es orientativa, debiendo definir el instrumento de desarrollo correspondiente la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
- Se realizará un estudio de tráfico para considerar la inclusión de vial de borde en el límite del término municipal con Málaga y en la ordenación de las áreas libres se deberá dar continuidad al itinerario desde los sectores colindantes hasta la línea de litoral. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, 43.168 m² de suelo (medición según ordenación propuesta) correspondientes a la gran zona verde litoral, conlugar a los 7.500 m² de área libre privada de la edificación residencial unifamiliar existente.
- Los excesos resultantes del sector (UE) se destinarán a la obtención parcial (4.895,88 m²) del sistema general de área libre

- adscrito (SG-AL-08), sistema general que se redujo por resolución del deslinde de DPMT en 2.010. Se previene la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005. Se podrá tramitar la viabilidad del cambio de ubicación de la reserva de edificabilidad destinada a uso de vivienda protegida con respecto a lo indicado en el artículo 10 de la LOUA.
- Afección de zona de servidumbre arqueológica protección arqueológica grado 3 AQ-1 "Casco Urbano", según lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas. Afección parcial con protección arquitectónica bien nº72 "Casa de la Cizaña" (vigilancia), según lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural en las Disposiciones Urbanísticas. En el desarrollo de cualquier actuación de urbanización compatible en el entorno delimitado de vigilancia será necesario el control sobre el bien catalogado.
- Según la afección por servidumbre aeronáutica (planos P-4.2. y P-4.3.), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora. No se consideran compatibles los nuevos usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en las zonas afectadas por las curvas isofónicas Leq día= 60 dB(A) y Leq noche=50 dB(A) del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. En las zonas de uso residencial afectadas por ruidosa superficie edificada se deberá concentrar en su totalidad fuera de la huella sonora. Las construcciones que se encuentren dentro de la zona de afección de la huella acústica del aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, además de corresponder a usos compatibles con dicha afección, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el documento básico DB_HR Protección frente al ruido del C.T.E., que establece unos niveles Leq de emisión de ruido aéreo, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio de Fomento con los costes de la insonorización.
- tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.
- En la superficie afectada por zona de servidumbre de protección del DPMT, los usos permitidos estarán a lo dispuesto en el artículo 25 de Costas.
- Afección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



UNC-06 (UE-PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLOJA DOC. COMPLETO CTD01U 28/11/17

PGOU DE TORREVOLVOS

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 25/02/2008-BOP Nº 99 - 23/05/2008	
PROYECTO REPARCELACION: ---	
PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 18/03/2008 BOP Nº 100 26/05/2008	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO	
SUPERFICIE DEL SECTOR m ²	60.988,09*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	231*
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,45
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	27.444,64
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m ²)	8.036,35
NUMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR/JNC
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL SECTOR (parc. SG-AL-08 m ² *)	4.688,95

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO

SUPERFICIE DEL SECTOR m ²	59.550
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	38
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,45

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -

- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de las áreas libres de cesión.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

- La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previo a la continuación del desarrollo urbanístico, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la innecesidad de dicha adaptación, a lo siguiente:
- Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inundabilidad, no afecten a terceros y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector.
 - El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- CULTURA**
- A lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia con sondeo" nº 29 "La Cizana" y nº 30 "Factoría de los Álamos".
- IVADA/E**
- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constate la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.
 - Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- CARRETERAS**
- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- COSTAS**
- Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.
 - En la superficie afectada por zona de servidumbre de protección del DPMT, los usos permitidos estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas.
- (*) Los parámetros de la ordenación referidos al PPO aprobado, deberá adaptarse según lo regulado en el artículo 331.4 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

OTRAS DETERMINACIONES

PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERIODO (4 años)	Iniciativa privada (se propone compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

ORDENACIÓN PORMENORIZADA - PLANEAMIENTO APROBADO -



UNC-07 (UE-PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LLOMIA PGOU DE TORREVOLINOS DOC. COMPLETO.CIOTU.281187

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previo a la continuación del desarrollo urbanístico, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesenidad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inundabilidad, no afecten a terceros y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector. - El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector. <p>CULTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> - A lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de Vigilancia con sondeo" nº 29 "La Cizana" y las "Protecciones Integrales arqueológicas nº 31 "Temas de los Álamos" y nº 32 "Hornos y edificio Industrial la Cizana" <p>IVADA/E</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente. - Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. <p>CARRETERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones. <p>COSTAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. - En la superficie afectada por zona de servidumbre de protección del DPMT, los usos permitidos estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Costas. <p>(*) La ordenación referida al PPO aprobado, deberá adaptarse según lo regulado en el artículo 331.4 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los Inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p>	<p>OTRAS DETERMINACIONES</p> <p>PROGRAMACIÓN</p> <p>1º PERIODO (4 años)</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO</p> <p>PLAN PARCIAL (AD)</p> <p>SISTEMA DE ACTUACIÓN</p> <p>Iniciativa privada (compensación)</p> <p>URBANIZACIÓN</p> <p>Proyecto de urbanización (AD)</p>
ORDENACIÓN PORMENORIZADA - PLANEAMIENTO APROBADO -	



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 28/12/2000 - BOP Nº CPOTU SESION 3/03 28/03/2003</p> <p>PROYECTO REPARCELACIÓN: AD DECRETO ALCALDIA 19/04/2007 BOP Nº 107 04/06/2007</p> <p>PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCALDIA 14/12/2007 BOP Nº 251 31/12/2007</p> <p>RECEPCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN:</p>	<p>CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. - Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de aparcamiento. - Se adecuará el desarrollo y ejecución del sector a los condicionantes determinados por elementos protegidos arqueológicamente, considerando en cualquier caso su integración. - Se efectuará el paso para enlazar zonas del sector, sobre la vía del ferrocarril conforme a la normativa técnica vigente.
<p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</p> <p>114.838,37</p> <p>USO GLOBAL</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>PLURIFAMILIAR</p> <p>TIPOLOGIA</p> <p>38</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)</p> <p>436</p> <p>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</p> <p>0,45</p> <p>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</p> <p>51.667,00</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)</p> <p>15.500,1</p> <p>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m²)</p> <p>NÚMERO MÍNIMO DE VPP</p>	<p>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <p>ÁREA DE REPARTO</p> <p>AR/JUNC</p> <p>0,449831</p> <p>APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²s)</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)</p> <p>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)</p> <p>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)</p> <p>EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)</p>
<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>INCLUIDO EN EL SECTOR</p> <p>ADSCRITO AL SECTOR (parc. SG-AL-08 m³*)</p> <p>9.887,32</p>	<p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR m²</p> <p>107.229</p> <p>USO GLOBAL</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>PLURIFAMILIAR</p> <p>TIPOLOGIA</p> <p>38</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)</p> <p>0,45</p> <p>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</p> <p>436</p> <p>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</p> <p>51.667,00</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)</p> <p>15.500,1</p>



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)		
Superficie del sector (m ² s)	2.830 (más 2.828,41 m ² de carga externa)		
Superficie del sistema general adscrito (m ² s)	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública	-		
ORDENACIÓN FORMENORIZADA			
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS			
Uso global:	Residencial (R)		
Eficacidad sector (m ² s/m ² l):	0,88		
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle (AD) y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		
CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie m ² s	A. Medio	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento
2.830	1.005.556	2.845,72	2.561,15
Uas 10%	Uas 90%	Uas 10%	Uas
-	-	284,57	-
[*] deberá cumplirse lo determinado en estudio de detalle aprobado)			
DETERMINACIONES POTESTATIVAS			
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha		
Zonificación propuesta	m ² suelo	coef. edif.	m ² techo máx.
Residencial plurifamiliar exento (CJ-4):	2.496,25	1,00	2.496,25*
Total lucrativo:	2.496,25		2.496,25*
Áreas libres (externas):	(2.828,41)		
Equipamientos:	-		
Viaro:	333,75		
Total cesiones:	333,75		

CONDICIONES PARTICULARES	
-	Sector de uso característico residencial con densidad de viviendas muy alta 100 viv/ha, desarrollado mediante la ordenanza residencial con tipología de vivienda ciudad jardín (CJ-4) con B-3+A y según Estudio de Detalle "Cañada del Paraíso", en desarrollo del PGOU-96, aprobado definitivamente con fecha 28/06/2006. Se delimitó en planeamiento aprobado una parcela de superficie bruta 5.698,41 m ² , distinguiendo 2.830 m ² de sector urbanístico y 2.828,41 m ² de superficie de suelo destinado a área libre que se deberá acondicionar como carga externa.
-	Se deberá asumir la carga de urbanización de los 4.486 m ² de áreas libres municipales incluidos en el sector.
-	Se determinó la cesión y urbanización de 333,75 m ² de superficie destinada a sistema local viario y los 533,00 m ² calificados de sistema local viario de registro del sector. Se determina como carga externa la urbanización tanto del total del suelo calificado de viario, como del suelo calificado de área libre.
-	Por estar afectado por cauce público, cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123.bis. Apartados 1, 2, y 3 de las Disposiciones Urbanísticas.
-	Se deberán desarrollar, según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación, al cambio climático.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)		
Superficie del sector (m ² s)	20.200		
Superficie del sistema general adscrito (m ² s)	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública	-		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS			
Uso global:	Turístico (T)		
Edificabilidad sector (m ² s/m ²):	0,69		
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		
CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo
m ² s	Uas/m ² s	Uas/m ²	Uas 10%
20.200	0,20516	4.454,40	445,44
Ámbito sector UNC-9: (Se determina el techo urbanístico destinado a hotelero según lo dispuesto en el PGOU anterior)			
DETERMINACIONES POTESTATIVAS			
Densidad de vivienda:			
Zonificación propuesta	m ² suelo	coef. edif.	m ² techo máx.
Uso turístico hotelero (H) :	5.800*	2,40	13.920*
Total lucrativo:	5.800*		13.920*
Áreas libres:	14.400		
Equipamientos:	-		
Varios:	-		
Total cesiones:	14.400		

CONDICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> - Se trata de un sector de uso turístico hotelero (H), que no se ha desarrollado en los años de vigencia del PGOU-96 y por tanto se delimita nuevamente, con las mismas determinaciones y obligaciones. - Con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. - Se cederá al Ayuntamiento en concepto de equipamiento deportivo (E) 14.400 m² de suelo. - Se deberá desarrollar según lo dispuesto en las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU y lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. 	<p>AFECCIONES INFORME AGUAS</p> <p>Sector afectado por la inundabilidad del Arroyo Ceuta. La práctica totalidad del sector es terreno unundable conforme al Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años).</p> <p>La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. Su viabilidad dependerá de las actuaciones de recuperación del DPH del arroyo de Ceuta y de las actuaciones de defensa que se definan para evitar los riesgos de inundación.</p> <p>El PADAT incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable, y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración.</p> <p>En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatibles que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).</p>



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	12.702
Superficie del sistema general (adscrio) (m ² s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	3.810,60
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Uso global:	Residencial de protección pública (RP)
Eficiencia sector (m ² s/m ²):	1,00
CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación:	Gestión directa (Suelo Municipal)
CONDICIONES URBANÍSTICAS	
Superficie	A. Medio
m ² s	Uas
12.702	0.360000
Ambito sector UNC-04-UE:	A. Subjetivo
SG adscrio:	Uas 90%
-	Uas 10%
-	4.115,45
-	457,27
DETERMINACIONES POTESTATIVAS	
Densidad de vivienda:	100 viv/Ha
Zonificación propuesta	m ² suelo
Residencial manzana cerrada (MC):	coef. edif.
1.800	m ² techo máx.
1.800	coef. uso
Total Lucrativo:	12.702
1.800	aprov. Uas
10.528	4.572,72
Equipamientos:	127
Vario:	127
Total cesiones:	10.528

CONDICIONES PARTICULARES Y AFECCIONES	
<p>- Se trata de un sector a desarrollar como unidad de ejecución (UE), con uso residencial a desarrollar con tipología plurifamiliar manzana cerrada (MC) que se encuentra en la zona con una densidad alta (100 viv/Ha). Se previene la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial (3810,60 m²). La altura máxima será B+6; habrá que justificar en el Estudio de Detalle del volumen edificable, la ocupación de la edificación dentro de la parcela ordenada pormenorizadamente, así como sus separaciones, aleros, etc. Se proyectará la urbanización de las áreas libres delimitadas, con atención al acceso desde calle Ecuador y la rehabilitación del paseo peatonal hasta el trazado paralelo a la antigua circunvalación y la calle Manuel Reyes Otero. Se acondicionarán estas áreas libres con la existente colindante en calle Ecuador.</p> <p>- La ordenación propuesta es orientativa, debiendo definir el instrumento de desarrollo correspondiente a la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.</p> <p>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones varias que componen su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</p> <p>- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.</p> <p>- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres 10.528 m² de suelo (medición según ordenación propuesta).</p> <p>- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.</p> <p>- Por estar afectado por la zona de policía del arroyo Manantial y subcuenca, actualmente embovedado bajo la Avenida de la Libertad, se deberá comprobar la capacidad de evacuación del canal embovedado. Cualquier actuación que se provea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123 bis, apartados 1, 2 y 3, de las Disposiciones Urbanísticas.</p> <p>- Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.</p>	



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	3.463
Edificabilidad sector (m ² s/m ²):	1,20
Superficie del sistema general (edificado (m ² s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública	1.246,68
Densidad de vivienda:	120 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	42
Uso global:	Residencial (R)

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		

CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie	A. Medio	A. Objetivo	A. Ayuntamiento
m ² s	Uas/m ² s	Uas	Uas
3.463	1,20	3.740,04	Uas 10%
Ambio sector UNC-04-UE:			
(*se determina el techo edificable con referencia al anterior PGOU)			
		4.155,60	415,56

CONDICIONES PARTICULARES	
<ul style="list-style-type: none"> - Se trata de un sector de uso residencial a desarrollar como unidad de ejecución (UE), con tipología plurifamiliar exenta de ordenación abierta (OA) que se encuentra en la zona con una densidad media máxima de 120 viv/Ha, con el fin de conformar la esquina de calle Bergantes y calle Cruz. Se determina que el volumen resultante de la aplicación de las condiciones urbanísticas deberá ser una edificación singular, dado el emplazamiento significativo y como próxima imagen de referencia en la escena urbana del municipio. - Habrá que justificar en el Estudio de Detalle del volumen edificable la ocupación de la edificación dentro de la parcela ordenándola pomerorizadamente, así como sus separaciones a linderos. - Con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. - Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento. - Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.1 de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones d e la Ley 13/2005. Se podrá tramitar la viabilidad del cambio de ubicación de la reserva de edificabilidad destinada a uso de vivienda protegida con respecto a lo indicado en el artículo 10 de la LOUA. - Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales. - Existiendo un procedimiento judicial en relación al inmueble con referencia catastral 5949704UF6554ND001DZ, en caso que resulte necesario el retorno de la instalación preexistente, dicho inmueble quedará fuera de la unidad de ejecución y el aprovechamiento y uso que le correspondiera será el fijado en resolución judicial. - Por estar afectado por la zona de policía del arroyo de los Manantiales, actualmente embovedado. Se deberá comprobar la capacidad de evacuación del canal embovedado. Cualquier actuación que se prevea en DPH o su zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica, en los términos determinados en el artículo 123.bis, apartados 1.2, y 3 de las Disposiciones Urbanísticas. - Se deberán desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. 	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	16.454*
Eficiencia del sector (m ² s/m ²):	1,00
Superficie del sistema general de alcantarillado (m ² s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	4.936,20
Densidad de vivienda:	75 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	123
Uso global:	Residencial

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución: **Ocho años (8)**
Sistema de actuación: **Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización Compensación (Proyecto de Reparcelación)**

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Superficie m ² s	A. Medio Usas/m ² s	A. Subjetivo Usas 90%	A. Ayuntamiento Usas 10%
16.454	1.140.000	18.757,31	16.881,58
			1.875,73

Ambito sector UNC-04-UE: **16.454**
(*Se formularán las condiciones potestativas en la ordenación pormenorizada diferida excepto el techo edificable determinado)

CONDICIONES PARTICULARES

- Se propone mediante los tres sectores de suelo urbano no consolidado en la Avenida Fraga Iribarne de uso característico residencial, tipología plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ) y con densidad de viviendas alta 75 viv/ha, la regeneración y activación del eje de acceso desde Málaga al municipio.
- La alineación propuesta es orientativa, debiendo definirla el instrumento de desarrollo correspondiente en la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias, que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se proveya la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2006) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2006.
- Según la afección por servidumbre aeronáutica (párrafos P.4.2 y P.4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

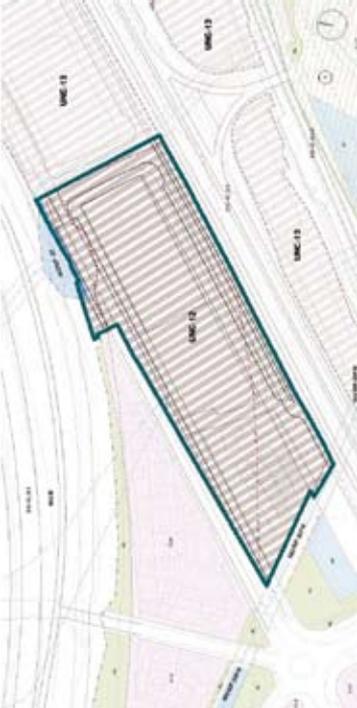
AFECCIONES INFORME AGUAS

Sector incluido en el Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el periodo de retorno de 500 años (T=500 años). La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. El instrumento de desarrollo del sector, o el PADAT en su caso, incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable, y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzarse la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa realización de las medidas propuestas.

En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatibles que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo). Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y a la zona inundable.

Las actuaciones que se realicen en la zona de policía precisarán autorización de la Administración Hidráulica.

(*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES PRECEPTIVAS

Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)		
Superficie del sector (m ^{2s})	28.843*		
Eficiencia del sector (m ^{2s} /m ²)	1,00		
Superficie del sistema general (m ^{2s})	-		
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ²)	8.652,90		
Densidad de vivienda:	75 viv/Ha		
N.º Máximo viviendas	216		
Uso global:	Residencial		

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Programación para la ejecución:	Ocho años (8)			
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización			
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)			
CONDICIONES URBANÍSTICAS				
Superficie m ^{2s}	A. Medio	A. Objetivo	A. Subjetivo	A. Ayuntamiento
	Uas m ^{2s}	Uas	Uas 90%	Uas 10%
Ambito sector UNC-04-UE:	28.843	1.140.000	32.667,84	29.401,06
			3.266,78	-
(* se formularán las condiciones potenciales en la ordenación pormenorizada diferida excepto el techo edificable determinado)				

CONDICIONES PARTICULARES

- Se propone mediante los tres sectores de suelo urbano no consolidado en la Avenida Fraga Iribarne de uso característico residencial, tipología plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ) y con densidad de viviendas alta 75 viv/Ha, la regeneración y activación del eje de acceso desde Málaga al municipio.
- La alineación propuesta es orientativa, debiendo definirla el instrumento de desarrollo correspondiente en la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres: equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento. En ese cumplimiento será obligatoria la cesión al Ayuntamiento en concepto de áreas libres 3.870 m² y 1.891 m² de suelo en concepto equipamiento, situados ambos entre la Avenida Manuel Fraga Iribarne y el Sistema General de Comunicaciones Ferroviario.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragará todas aquellas obras externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.

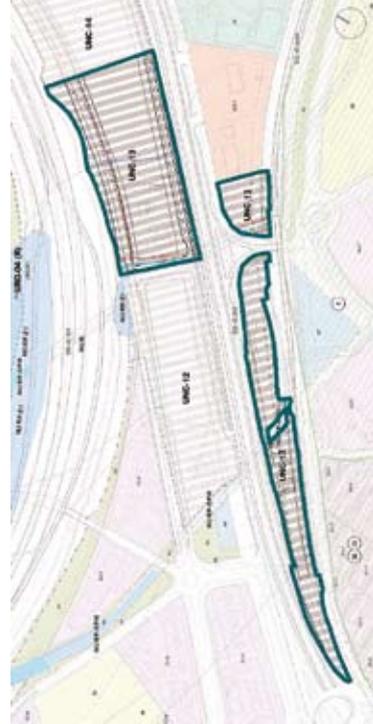
- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- Según la afectación por servidumbre aeronáutica (plano P.4.2 y P.4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.
- El planeamiento de desarrollo incorporará el Estudio Acústico de detalle, así como las medidas protectoras y correctoras correspondientes.
- Afectación por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- Se deberá desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

AFECCIONES INFORME AGUAS

Sector incluido en el Plan de gestión de riesgos de inundación de la Cuencas Mediterráneas Andaluzas, para el período de retorno de 500 años (T=500 años). La Administración Hidráulica Andaluza ha informado desfavorablemente este sector. El instrumento de desarrollo del sector, o el PADAT en su caso, incorporará un estudio Hidrológico-Hidráulico que delimitará con precisión la zona inundable y determinará las medidas para la prevención y defensa del riesgo de inundación. El estudio debe ser informado por la Administración Hidráulica Andaluza, y las medidas propuestas sometidas a su valoración. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzarse la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa realización de las medidas propuestas.

En tanto se mantenga el carácter inundable de los terrenos, los usos en las zonas no edificadas se limitan a aquellos compatible que establece el Plan Hidrológico con dicha naturaleza de suelo (jardines, parques y áreas de juego y recreo).

(*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.

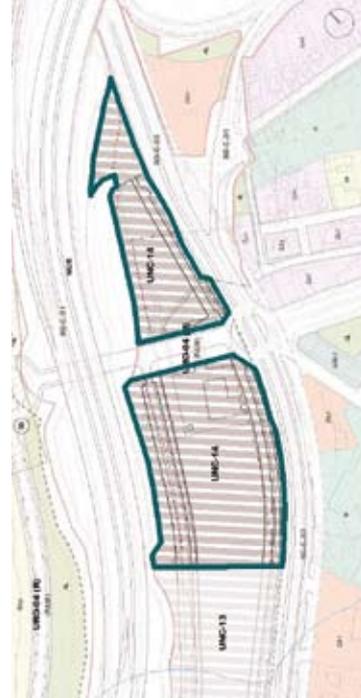


ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
DETERMINACIONES PRECEPTIVAS	
Clase y categoría de suelo	Suelo urbano no consolidado (UNC)
Superficie del sector (m ² s)	28.743
Edificabilidad sector (m ² s/m ²):	1,00
Superficie del sistema general adscrito (m ² s)	-
Reserva mínima de vivienda protección pública (m ² t)	8.622,90
Densidad de vivienda:	75 viv/Ha
N.º Máximo viviendas	216
Uso global:	Residencial

CONDICIONES DE DESARROLLO, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN			
Programación para la ejecución:	Ocho años (8)		
Instrumentos de Planeamiento y Ejecución:	Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización		
Sistema de actuación:	Compensación (Proyecto de Reparcelación)		
CONDICIONES URBANÍSTICAS			
Superficie m ² s	A. Medio	A. Objetivo	A. Ayuntamiento
	Uas	Uas	Uas
	Uas 90%	Uas 90%	Uas 10%
Ambito sector UNC-04-UJ:	28.743	32.767,02	29.490,30
(* se formularán las condiciones potestativas en la ordenación pormenorizada diferida excepto el techo edificable determinado)	1.140.000		3.276,70

CONDICIONES PARTICULARES	
-	Se propone mediante los tres sectores de suelo urbano no consolidado en la Avenida Fraga Iribarne de uso característico residencial, tipología plurifamiliar Ciudad Jardín (CJ) y con densidad de viviendas alta 75 viv/ha, la regeneración y activación del eje de acceso desde Málaga al municipio.
-	La alineación propuesta es orientativa, debiendo definir el instrumento de desarrollo correspondiente en la ordenación definitiva. No obstante se deberá asumir, en la medida de lo posible, el trazado general de los viales estructurantes y la ordenación propuesta.
-	Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
-	Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.

- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.
- Según la atención por servidumbre aeronáutica (plano P-4.2 y P-4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.
- El planeamiento de desarrollo incorporará el Estudio Acústico de detalle, así como las medidas protectoras y correctoras correspondientes.
- Alección por la delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.
- Se deberá desarrollar según las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU, así como lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-01 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA PGOUE TORREVOLINOS DOC. COMPLETO CDTU 201117

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 25/10/2007 - BOP Nº 231 29/11/2007 - PLENO 18/01/2009 - CVYOT FAV. 30/09/2009
 PROYECTO REPARCELACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 03/07/2009 BOP Nº 784 24/09/2009
 PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 17/03/2010

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR m ²	318.835,61*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	46
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	1,374*
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	0,54
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	172.171,23*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	45.629,55*
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m ²)	456*
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-01
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	143.418,63*
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	143.422,14*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	14.342,21*
EXCESOS/EFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m ²)	20.000*
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
SUPERFICIE DEL SECTOR m ²	281.664**
USO GLOBAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
TIPOLOGÍA	46
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	0,54
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	18.030**
SISTEMA GENERAL/INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m ²)	

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -

Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial (art. 10.b de la LOUA y modificación Ley 13/2005, aun no siendo necesaria por lo dispuesto en la Disposición transitoria única de esta última).
 Con independencia de los espacios libres que sean necesarios crear en aplicación de los estándares de la LOUA (artículo 17) y del Anexo del R.P., el Plan Parcial define en su ámbito el Sistema General de Espacios Libres derivado del aumento de población previsto, debiendo reflejar como carga externa del sector la urbanización correspondiente a estos espacios. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se elevarán y surtirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y potenciales variadas que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
 Se deberá asumir la carga de urbanización de las áreas libres de cesión y del SGAL incluido en el Sector.

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente a la continuación de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

- El deslinde del DPH de los arroyos del Saltillo y de la Pedrera por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

CULTURA

- Lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 42 "Tajo Colorado" y la nº 44 "Covachas del Tajo Colorado" y la Protección Integral arqueológica nº 43 "Playa fosil del Tajo Colorado".

IVADAE

- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afección sonora conforme a la normativa acústica vigente.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

CARRETERAS

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

(**) La determinación de los parámetros señalados, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

OTRAS DETERMINACIONES

PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERIODO (4 años)	Iniciativa privada (compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PAM



SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-02 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUJA PGOUE TORREVORNOS DOC. COMPLETO CIOTU 201117

IVADAE
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

AVIACIÓN CIVIL
- Lo dispuesto en el Disposición Adicional Primera de las Disposiciones Urbanísticas del PCOU, relativa a atenciones aeronáuticas

(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

OTRAS DETERMINACIONES
PROGRAMACIÓN
1º PERIODO (4 años)
FIGURA DE PLANEAMIENTO
PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN
Iniciativa privada (compensación)
URBANIZACIÓN
Proyecto de urbanización

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PAM



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 28/11/2008 - BOP Nº 10 16/01/2009	
PROYECTO REPARCELACIÓN:---	
PROYECTO URBANIZACIÓN:---	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR m ²	54.055*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
TIPOLOGIA	15
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	81*
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	0.20
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	10.811*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPP/m ²)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-01
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uaj m ² s)	0.449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uaj)	24.216.6M ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Uaj)	24.315.611*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Uaj)	2.437.56*
EXGESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m ²)	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -

- Se reservarán los terrenos para cesión de equipamiento y dotación de áreas libres públicas que sean necesarias crear en aplicación de los estándares de la LOUJA (artículo 17) y del Anexo del R.P.
- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y de gestión, o justificar la innecesidad de dicha adaptación, a lo siguiente:

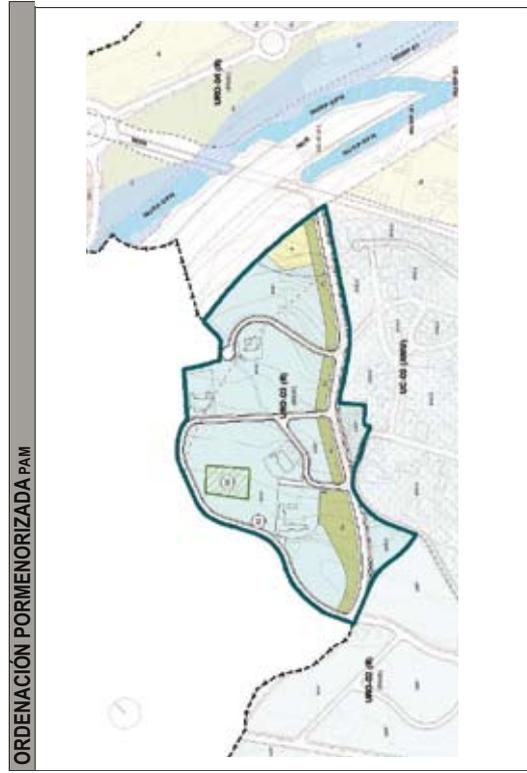
AGUAS

- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
- Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inurbanidad, no afecten a terrenos y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector.
- Lo recogido en el art. 123 bis) 2, y 7 de las disposiciones urbanísticas.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

IVADAE	<ul style="list-style-type: none"> Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constate la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente. Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
AVIACIÓN CIVIL	<ul style="list-style-type: none"> Lo dispuesto en el Disposición Adicional Primera de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU, relativa a afectaciones aeronáuticas
CULTURA	<ul style="list-style-type: none"> Lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 53 "Cerro de las Cuevas".

(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 147.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACION
	1º PERIODO (4 años)
	Iniciativa privada (compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
	PLAN PARCIAL
	Proyecto de urbanización



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL – PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 31/07/2006 - BOP Nº 196 13/10/2006	
PROYECTO REPARCELACIÓN: ---	
PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 15/07/2008 BOP Nº 28/08/2008	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR m²	59.817,58*
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
TIPOLOGIA	15
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	89*
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	0,20
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	11.963,51*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VP/mt²)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-01
APROVECHAMIENTO MEDIO (Uaj m²/s)	0,449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Uaj)	26.799,28*
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Uaj)	26.907,60*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Uaj)	2.690,78*
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO - PAM	
<ul style="list-style-type: none"> Se reservarán los terrenos para cesión de equipamiento y dotación de áreas libres públicas que sean necesarias crear en aplicación de los estándares de la LOUA (artículo 17) y del Anexo del R.P. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. Las parcelas de cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento. 	

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente a la continuación de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <p>AGUAS</p> <ul style="list-style-type: none"> El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector. Las obras de urbanización se proyectarán y ejecutarán de manera que a efectos de inuntabilidad, no afecten a terrenos y no agraven el riesgo de inundación del suelo urbano consolidado situado aguas abajo del sector. Lo recogido en el art. 123 (bis) 2 y 7 de las disposiciones urbanísticas. El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector. 	

SUELO URBANIZABLE ORDENADO URO-04 (PAM-R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOYA PGOUE TORREMOJOS DOC. COMPLETO CDTU 201117

El deslinde del DPH de los arroyos que cruzan el sector por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 8% de presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

CULTURA

- Lo dispuesto en el Capítulo 3º. Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 56 "Corrijo de Maza" del patrimonio arqueológico y protección arqueológica nº 71, "Acueducto del patrimonio arquitectónico.

IVADAE

- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

CARRETERAS

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

AVIACIÓN CIVIL

- Lo dispuesto en el Disposición Adicional Primera de las Disposiciones Urbanísticas del PGOU, relativa a afectaciones aeronáuticas.

(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

(**) La determinación de los parámetros señalados, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.

OTRAS DETERMINACIONES
PROGRAMACIÓN
1º PERIODO (4 años)
FIGURA DE PLANEAMIENTO
PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN
Iniciativa privada (compensación)
URBANIZACIÓN
Proyecto de urbanización



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 27/01/2006- BOP Nº 28 08/02/2006 (revisión oficio)

PROYECTO REPARCELACIÓN: AD DECRETO ALCALDIA 10/06/2006. BOP Nº 119 - 20/06/2008 (revisión oficio)

PROYECTO URBANIZACIÓN: AD DECRETO ALCADIA 06/11/2006 BOP Nº 122 - 25/06/2006 (Sentencia Judicial)

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR m²	662.351,80*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL - TURISTICO
	UNIFAMILIAR-PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	15
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS*	993*
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,20
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)	132.470,36*
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m²)	
NUMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-01
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²s)	0,449831
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	288.740,95
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	289.920,95
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	28.992,10
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL-09 m²)	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
SUPERFICIE DEL SECTOR m²	644.989**
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	15
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,20

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -

Las determinadas en el PPO aprobado, según se resume:

- Ordenación aplicable: CJ-1, CJ-2, UAS, UAD.
- Sufragar los costos de la expropiación así como la ejecución material del acceso a la carretera N-340 circunvalación de Torremojos grafada en los planos correspondientes.
- Con independencia de la obligatoriedad de conexión, con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente al inicio de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la innecesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

AGUAS



CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, previamente al inicio de la ejecución del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesurabilidad de dicha adaptación, a lo siguiente:</p> <p>AGUAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - El destino del DPH de los arroyos de La Cueva de la Higuera e inominado (cuenca N2) por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7. - La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7. - El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector. <p>CULTURA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo dispuesto en el Capítulo 3º, Protección del Patrimonio Cultural de las Disposiciones Urbanísticas, respecto a la "Zona de vigilancia arqueológica" nº 56 "Cortijo de Maza" del patrimonio arqueológico y protección arquitectónica nº 71, "Accedida" de patrimonio arquitectónico. <p>IVADAE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo determinado en el estudio acústico de detalle que consiste la no elección sonora conforme a la normativa acústica vigente. - Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. - Lo que se desprenda del informe y evaluación, respecto a las especies protegidas de flora amenazada según lo determinado en el Informe de Evaluación Ambiental. <p>CARRETERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones. <p>(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al PPO aprobado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p> <p>(**) La determinación de los parámetros señalados, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior, si las hubiera.</p>	<p>SISTEMA DE ACTUACIÓN A determinar</p> <p>URBANIZACIÓN Proyecto de urbanización</p>
<p>OTRAS DETERMINACIONES</p> <p>PROGRAMACIÓN 1º PERIODO (4 años)</p> <p>FIGURA DE PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL</p>	
<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PAM</p> 	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM	
<p>PLAN PARCIAL ORDENACIÓN: AD PLENO 30/10/2012- BOP Nº 63 04/04/2013</p> <p>PROYECTO REPARCELACIÓN: ---</p> <p>PROYECTO URBANIZACIÓN: ---</p>	
<p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR m² 147.263,72*</p> <p>USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</p> <p>TIPOLOGÍA 46</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha) 677*</p> <p>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS* 0,54</p> <p>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²) 79.522,41*</p> <p>EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 23.857*</p> <p>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m²) 23.857*</p> <p>NÚMERO MÍNIMO DE VPP</p>	
<p>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <p>ÁREA DE REPARTO AR-01</p> <p>APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m²) 0,449831</p> <p>APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua) 62.609,57*</p> <p>APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua) 62.609,10*</p> <p>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ja) 6.260,91*</p> <p>EXCESOS/EFECTOS DE APROVECHAMIENTO</p>	
<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>INCLUIDO EN EL SECTOR (SG-AL.10) 15.000</p> <p>ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO</p>	
<p>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS - PLANEAMIENTO APROBADO MODIFICADO - PAM</p> <p>SUPERFICIE DEL SECTOR m² 124.184**</p> <p>USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR</p> <p>TIPOLOGÍA 46</p> <p>DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha) 46</p> <p>COEF. DE EDIFICABILIDAD (m²/m²) 0,54</p>	
<p>CONDICIONES PARTICULARES - PLANEAMIENTO APROBADO -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.B a de la LOUA y modificación Ley 13/2005) que suponga al menos el 30% de la edificabilidad residencial. - Con independencia de los espacios libres que sean necesarios crear en aplicación de los estándares de la LOUA y del Anexo del R.P., el Plan Parcial deberá definir en su ámbito el Sistema general de Espacios Libres (15.000 m²) derivado del aumento de población previsto, debiendo reflejar como carga externa del sector la urbanización correspondiente a estos espacios. - Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector. - Se contendrán las medidas contempladas en la Ley de Carreteras por la afectación de la autovía y en particular se realizará previo a cualquier actuación urbanística o edificación en el sector, un estudio de impacto sonoro. - El uso residencial se limitará al ámbito del sector más alejado de la autovía A-7, con un nivel sonoro inferior a los 45 db (A) para el periodo nocturno. - Los parámetros urbanísticos referidos a la edificabilidad, densidad y áreas libres deberán revisarse de acuerdo con el estudio acústico y las limitaciones de zonificación impuestas para el cumplimiento de los niveles mínimos permisibles de calidad acústica y del aire. 	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	101,321,27*
SUPERFICIE DEL SECTOR	
USO COMPATIBLE	COMERCIAL (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/m ²)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,54
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	54,713,49*
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ² t)	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m ² t)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-02
APROVECHAMIENTO MEDIO (Ua/m ² s)	0,325017
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (Ua)	35,016,63*
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Ua)	32,931,14*
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%Ua)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	3,293,11*
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según ordenación pormenorizada III.3.2 Anexo
CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según ordenación pormenorizada III.3.2 Anexo
DETERMINACIONES VINCULANTES	
Ordenación pormenorizada determinada en esta ficha y en planos de calificación correspondientes e III.3.1 Anexo.	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERÍODO (4 años)	Iniciativa privada (se propone compensación)
FIGURA DE PLANEAMIENTO/MODIFICACIÓN	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL, según ordenación pormenorizada III.3.1 Anexo	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES

Con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.

Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.

Se deberá ejecutar proyecto de parque fluvial, en los terrenos colindantes al Sector, con la correspondiente tramitación y autorizaciones de la Administración Hidrográfica Andaluza.

El tramo del Sistema General SG-C02 (15.702 m²) que enlaza el límite Norte del sector con el acceso a la autovía será ejecutado por el sector URO-08. La ejecución y trazado completo del mismo, en cumplimiento de los estudios de tráfico y trazado, quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización y demás documentos de desarrollo de las determinaciones básicas que se establecen en el PGOU. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá acompañar el estudio de tráfico, junto con los enlaces y análisis de las incidencias de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado que las previsiones contenidas en los artículos 36 y concordantes de la Ley de Carreteras vigente (y las O.M que desarrollan la misma) los cuales deberán contar con el informe favorable de Carreteras del Estado en lo relativo a las incidencias con el enlace correspondiente, sin lo cual no podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, en la redacción y tramitación del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesatez de dicha adaptación, a lo siguiente:

AGUAS

El destino del DPH de los arroyos de El Nacimiento y Cañada Pellejera, por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7.

El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

La tramitación del destino del dominio público hidráulico según lo determinado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se podrá simultanear con las obras de urbanización siempre que se establezca un ámbito de protección del destino estimado por el PGOU.

IVADAE

Las conclusiones y propuestas de actuación del Estudio acústico de la parcela para equipamiento en la zona de los Brocales, incluida en el PGOU, serán restricciones urbanísticas de obligado cumplimiento.

Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

CARRETERAS

La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torremojinos.

La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al sector ordenado, deberán adaptarse según lo regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	114.042,89 - 141.959,56 inc.SG
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	COMERCIAL (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)
USO GLOBAL	TURÍSTICO
USO COMPATIBLE	
TIPOLOGÍA	
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,55
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	65.145,12
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPP/m ²)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-2
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,326017
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	36.411,37
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	38.496,86
CESTION DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	3.849,69
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR - SG.C.02	20.683,29 m ²
INCLUIDOS EN EL SECTOR - SG.AL12	7.233,69 m ²
	23.513,90 m ² de carácter demanial
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
CESTION DE EQUIPAMIENTO	Según ordenación pormenorizada III.3.2. Anexo
CESTION DE AREAS LIBRES	Según ordenación pormenorizada III.3.2. Anexo
DETERMINACIONES VINCULANTES	
Ordenación pormenorizada determinada en esta ficha y en planos de calificación correspondientes y III.3.2. Anexo.	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
1º PERIODO (4 años)	A determinar
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL - Ordenación pormenorizada III.3.2. Anexo	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES

- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones inmediatas.
- Las parcelas de Cesión obligatoria se cedrán urbanizables. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.
- Se deberá ejecutar proyecto de parque fluvial, en los terrenos colindantes al Sector, con la correspondiente tramitación y autorizaciones de la Administración Hidrográfica Andaluza.
- El sector es atravesado por parte del Sistema General SG.C.02 (23.683,29) cuya ejecución y trazado completo del mismo, así como los estudios de tráfico y movilidad que determinen la posible afectación del nivel de servicio del enlace entre la autopista AP-7 y la autopista A-7, quedarán definidos en el correspondiente Proyecto de Urbanización y demás documentos de desarrollo de las determinaciones básicas que se establecen en el PGOU. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá acompañar el estudio de tráfico, junto con los enlaces y análisis de las incidencias de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la Red de Carreteras del Estado con las previsiones contenidas en los artículos 36 y concordantes de la Ley de Carreteras vigente (y las QJM que desarrollan la misma) los cuales deberán contar con el informe favorable de Carreteras del Estado en lo relativo a las incidencias con el enlace correspondiente, sin lo cual no podrá aprobarse definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

La Junta de Compensación del sector, a requerimiento de los diferentes pronunciamientos sectoriales, en la redacción y tramitación del proyecto de urbanización, deberá adaptar el planeamiento de desarrollo y el de gestión, o justificar la inmesariedad de dicha adaptación, a lo siguiente:

- AGUAS
- El deslinde del DPH de los arroyos de El Nacimiento, Cañada del Pinar y Cañada de la Pallejera, por parte de la Administración Hidráulica, a instancias de la Junta de Compensación, en los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
 - La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estado hidrográfico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación los términos recogidos en el art. 123 (bis) 7.
 - El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.
 - La tramitación del deslinde del dominio público hidráulico según lo determinado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se podrá simultanear con las obras de urbanización siempre que se establezca un ámbito de protección del deslinde estimado por el PGOU.

IVADAE

- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

CARRETERAS

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

(*) La determinación de los parámetros señalados que se encuentran referidos al sector ordenado, deberán adaptarse al regulado en el artículo 347.1 de las Disposiciones Urbanísticas, a las modificaciones por los inf. sectoriales indicadas en el apartado anterior u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m²)	7.290,40*
COMERCIAL (ACTIVIDADES ECONÓMICAS)	
TIPOLOGÍA	
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0,28
COEF. DE EFICACIDAD (m²/m²s)	2,041,31
EFICACIDAD MÁXIMA (m²)	
EFICACIDAD MÍNIMA (VP/m²)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-04
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s)	0,179200
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	1.306,37
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
DETERMINACIONES VINCULANTES	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
2º PERIODO (8 años)	A determinar
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES	
<p>- Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufrirán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</p> <p>- Las parcelas de cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de ajardinamiento.</p> <p>- El instrumento de planeamiento de desarrollo del sector y la gestión del mismo, se deberán adaptar a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a los siguientes pronunciamientos sectoriales:</p> <p>AGUAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Previo al proyecto de reparcelación, el deslinde del arroyo que linda con el sector, por parte de la Administración Hidráulica, a instancias del promotor, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7. - La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por el promotor en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 7. - El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector. - La tramitación del deslinde del dominio público hidráulico según lo determinado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se podrá simultanear con las obras de urbanización siempre que se establezca un ámbito de protección del deslinde estimado por el PGOU. <p>IVADAE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU. - Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático. - Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente. <p>CARRETERAS</p> <ul style="list-style-type: none"> - La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones. - Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torrevolinos. <p>AVIACIÓN CIVIL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo que se desprenda del informe vinculante que deberá recabarse de la Dirección General de Aviación Civil. En caso de que se propongan actuaciones que superen las cotas de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar garantizada la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un Estudio Aeronáutico aceptado por AESA, cuyas determinaciones y conclusiones deberán incluirse en el Planeamiento de desarrollo del sector. Así en dicho ámbito de planeamiento, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las limitaciones que establece AESA en la resolución por la que se acepte dicho estudio aeronáutico, no generando, en caso de su otorgamiento, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni el prestador de los Servicios de Navegación Aérea*. <p>(*). La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afectaciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.</p>	
	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	111.198*
USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS-COMERCIAL
TIPOLOGÍA	
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,28
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VP)(m ²)	
NÚMERO MÍNIMO DE VPP	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-04
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,173200
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	19,926.68
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUAI
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUAI
DETERMINACIONES VINCULANTES	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
2º PERÍODO (8 años)	A. determinar
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES

Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones. Se determina que deberá ordenar y urbanizar el acceso desde el nudo viario adyacente del sector URS-02 y de manera que la estructura viaria interna ofrezca la posibilidad de accesibilidad al sector URS-01.

Las parcelas de Cesión obligatoria se cederán urbanizadas. En las destinadas a áreas libres se realizará el correspondiente proyecto de aljardamiento.

El instrumento de planeamiento de desarrollo del sector y la gestión del mismo, se deberán adaptar a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a los siguientes pronunciamientos sectoriales:

AGUAS

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por el promotor e incluirá las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos inundables resultantes, en los términos recogidos en el art. 123 (bis), 7.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

IVADAE

- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.

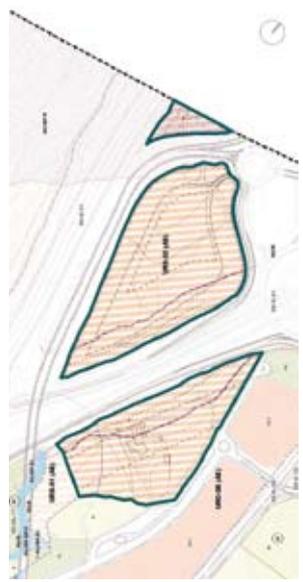
CARRETERAS

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

AVIACIÓN CIVIL

- Lo determinado en el artículo 173 bis respecto a las condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torrealmojos.
- Lo que se desprenda del informe vinculante que deberá recabarse de la Dirección General de Aviación Civil. En caso de que se propongan actuaciones que superen las cotas de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar garantizada la seguridad y, de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un Estudio Aeronáutico aceptado por AESA, cuyas determinaciones y conclusiones deberán incluirse en el Planeamiento de desarrollo del sector. Así en dicho ámbito de planeamiento, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las limitaciones que establezca AESA en la resolución por la que se acepte dicho estudio aeronáutico, no generando, en caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni el prestador de los Servicios de Navegación Aérea*.

(*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afectaciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	32.004*
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	CJ
DENSIDAD DE VIVIENDAS (vivi/ha)	25
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	80
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,51
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	16.322,04
EDIFICABILIDAD MÍNIMA RESIDENCIAL 60% SECTOR	9.793,22
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VPP(m ²) 30% RESIDENCIAL	2.937,96
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-03
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,429828
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	16.909,95
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO (SG-E10 PARCIAL)	7.337

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
DETERMINACIONES VINCULANTES	
OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
2º PERÍODO (6 años)	A determinar
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACION
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES

- Se determina un sector de suelo urbanizable sectorizado, que completa la trama urbana consolidada de la zona norte del palacio de congresos y la zona residencial de la Cañada de los Cardos, adscribiendo parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario SG-E-10 (r. 337 m²) a fin de su obtención.

- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos del sector que no formen parte del enlace de Acceso a Torremolinos, y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutará y sufragará todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.

- Se preverá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 149/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005.

AGUAS

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidroclimático que se incorpore en el instrumento de desarrollo urbanístico del sector, o en el PADAT en su caso, que incluirá las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos irremediables señalados en los términos recogidos en el art.123 (j)6). 3. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzará la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa autorización de las medidas propuestas.

- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

IVADAE

- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.

- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

CARRETERAS

- Lo determinado en el estudio acústico de detalle que constata la no afectación sonora conforme a la normativa acústica vigente.

AVIACION CIVIL

- La delimitación del dominio público de Carreteras, sus servidumbres y limitaciones.

- Según la afectación por servidumbre aeronáutica (plano P-4.2 y P-4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

- Lo que se desprenda del informe vinculante que deberá recabarse de la Dirección General de Aviación Civil. En caso de que se propongan situaciones que superen las cotas de las servidumbres aeronáuticas, deberá quedar garantizada la seguridad, y de manera significativa, la regularidad de las operaciones aéreas mediante un Estudio Aeronáutico aceptado por AESA, cuyas determinaciones y conclusiones deberán incluirse en el Planeamiento de desarrollo del sector. Así en dicho ámbito de planeamiento, el aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las limitaciones que establece AESA en la resolución por la que se aprueba dicho estudio aeronáutico, no generando, en caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni de gestor aeroportuario ni el prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

(*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará de cumplimiento de lo indicado por las afectaciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO URS-04 (R)

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA PGOUE TORREMOJINOS DOG. COMP. LTO CIOTIU 28/11/17

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m ²)	35.500
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
TIPOLOGÍA	UAS-2
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)	15
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	53
COEF. DE EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,20
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	7.100
EDIFICABILIDAD MÍNIMA (VPM/m ²) 30% RESIDENCIAL	2.130
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
ÁREA DE REPARTO	AR-03
APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ² s)	0,42/9928
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	15.258,88
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (10%UA)	
EXCESOS/DEFECTOS DE APROVECHAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	
INCLUIDO EN EL SECTOR	
ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO	5.128

ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
SISTEMAS LOCALES. RESERVA DE DOTACIONES	
MÍNIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
MÍNIMA CESIÓN DE ÁREAS LIBRES	Según Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la LOUA
DETERMINACIONES VINCULANTES	

OTRAS DETERMINACIONES	
PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
2º PERÍODO (8 años)	A. determinar
FIGURA DE PLANEAMIENTO	URBANIZACIÓN
PLAN PARCIAL	Proyecto de urbanización

CONDICIONES PARTICULARES	
<p>- Se determina un sector de suelo urbanizable sectorizado, que proviene del PGOU-96 de uso característico residencial con tipología de unifamiliar aislada (UAS-2) que se encuentra en la zona colindante del Pinar, con una densidad media máxima de 15 viv/ha.</p> <p>- Tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del sector, a la que se le aplicarán la edificabilidad y densidad globales.</p> <p>- Sin perjuicio de los viales que especifique el Plan Parcial de Ordenación correspondiente, se deberá asumir en la estructura del mismo la continuidad del trazado general de los viales estructurantes de los sectores colindantes. El sector es parte de la estructura del espacio de ensanche residencial al noroeste de la zona del Pinar que tendrá acceso desde el vial del Camino del Pilar. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.</p>	

- Se cederá al Ayuntamiento en concepto de áreas libres, equipamiento y viario, como mínimo, lo determinado en el artículo 17 LOUA y el Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá asumir la carga de urbanización de los viales internos de la UE y de las áreas libres de cesión, así como los de aquellos que se encuentren en el perímetro del sector aunque su dimensión exceda del límite de este. Asimismo y con independencia de la obligatoriedad de conexión con las redes generales de infraestructura, se ejecutarán y sufragarán todas aquellas cargas externas que resulten necesarias para las dotaciones de abastecimiento, evacuación y conexiones viarias que comporte su desarrollo, aunque excedan de los límites del presente sector, y sea necesario potenciar las existentes en sus inmediaciones.
- Se prevendrá la reserva de suelo necesaria para la implantación de viviendas acogidas a un régimen de protección (art. 10.b de la LOUA y su modificación Ley 13/2005) que sea equivalente al menos al 30% de la edificabilidad residencial. Se establece que el plazo máximo para el inicio de la ejecución de las viviendas de protección oficial previstas en la unidad de ejecución será de 12 meses desde la recepción de las obras de urbanización y el plazo máximo para la terminación será de 24 meses desde la fecha de inicio de la ejecución de las mismas. Así mismo deberá tenerse en cuenta que no deben transcurrir más de 30 meses desde la calificación provisional para la obtención de la calificación definitiva, según el Decreto 1492/2006, de 25 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005. Se podrá tramitar la viabilidad del cambio de ubicación de la reserva de edificabilidad destinada a uso de vivienda protegida con respecto a lo indicado en el artículo 10 de la LOUA.

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico que se incorpore en el instrumento de desarrollo urbanístico del sector, o en el PADAT en su caso, que incluya las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos inundables resultantes, en los términos recogidos en el art. 123 (bis). 3. No podrá aprobarse dicho instrumento urbanístico sin el informe favorable, ni comenzar la ejecución del planeamiento de desarrollo sin la previa autorización de las medidas propuestas.
- El compromiso de participación con las cargas económicas derivadas del desarrollo del PADAT, cuantificadas mediante el 5% del presupuesto determinado en el proyecto de urbanización del sector.

- IVADAE
- Las medidas protectoras y correctoras contenidas en el EIA del PGOU.
- Lo determinado en la Disposición Transitoria Duodécima respecto a las medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.
- AVIACIÓN CIVIL
- Según la afección por sendidumbre aeronáutica (plano P.4.2 y P.4.3), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

(*) La determinación de la superficie y delimitación definitiva del sector, resultará del cumplimiento de lo indicado por las afecciones expuestas u otras sobrevenidas, si las hubiera.



