

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de febrero de 2021, de la Delegación Territorial Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 20 de enero de 2021, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación del Territorio de Ardales» (Documento Único de Subsanación), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de mayo de 2019, una vez acreditadas las subsanaciones de las deficiencias indicadas en los Acuerdos que se citan.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Plan General de Ordenación del Territorio de Ardales» (Documento Único Subsanado)), aprobado 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, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de mayo de 2019; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la 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 21/01/2021, con el núm. 8549 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Ardales con fecha 01/02/2021 su inscripción en Registro Municipal, mediante Acuerdo de Pleno de fecha de 28/01/2021 asignándole en dicho registro el núm. 7.

Asimismo, se ha practicado asiento de anotación accesorio del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 30/07/2020 (Sesión MA.01.2020), por el que se acuerda aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 24/05/2019 (a excepción de la clasificación y categorías del suelo propuestas para los dos ámbitos de suelo urbano consolidado ubicados en el Poblado del Pantano) donde se aprobó parcialmente el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, supeditando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias detalladas en el apartado A.7.2 del Informe Jurídico-Técnico del Servicio de Urbanismo de 28/07/2020, así como las ya indicadas en el apartado B) del citado acuerdo de la CTOTU de 24/05/2019, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.

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 21 de enero de 2021, 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 «Plan General de Ordenación del Territorio de Ardales» (Documento Único Subsanado)) (Anexo I).
- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 24 de mayo 2019 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Ardales (Anexo II).
- Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo 30 de julio de 2020, de «Expediente de cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera parcial por la CTOTU, el 24 de mayo de 2019» (Anexo III).

00186554

- Las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales 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 «Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales» (Documento Único de Subsanación)

Expediente: EM-ARD-11.

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 adelante CTOTU) en la sesión de 24 de mayo de 2019 (MA/03/2019), 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 Ardales (Málaga), así como del acuerdo de 30 de julio de 2020 (MA/01/2020), que aprobó el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 24 de mayo de 2019, (a excepción de la determinación señalada en el apartado 2.º del acuerdo), donde se aprobó parcialmente el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, supeditando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias detalladas en el mismo y que se relacionan en el apartado A.7.2 del Informe Jurídico-Técnico del Servicio de Urbanismo de 28/07/2020 (así como las ya indicadas en el acuerdo de la CTOTU de 24/05/2019), se dicta resolución en los siguientes términos,

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 24 de mayo de 2019, en sesión MA/03/2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acordó 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 (LOUA), el Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales (en adelante PGOU) aprobado provisionalmente el 3 de septiembre de 2013, suspendiendo las determinaciones que se relacionaban en el apartado A) del acuerdo y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del punto primero del acuerdo.

Segundo. Con fecha 30 de julio de 2020, en sesión MA/01/2020, la CTOTU de Málaga acuerda:

Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 24 de mayo de 2019 (a excepción de la clasificación y categorías del suelo propuestas para los dos ámbitos de suelo urbano consolidado ubicados en el Poblado del Pantano), supeditando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias detalladas en el apartado A.7.2 del Informe Jurídico-Técnico del Servicio de Urbanismo de 28 de julio de 2020 (así como las ya indicadas en el apartado B) del Acuerdo de la CTOTU de Málaga de 24 de mayo de 2019), de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.

Tercero. Tramitación administrativa.

1. Con fecha 12 de febrero de 2020 tiene entrada en el registro electrónico de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio documentación diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 26 de diciembre de 2019,

correspondiente al documento denominado Documento único de subsanación en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva (CTOTU de Málaga, 24 de mayo de 2019), con objeto tanto del levantamiento de las suspensiones como del registro y publicación del instrumento de planeamiento una vez han sido subsanadas las deficiencias indicadas en el acuerdo de la CTOTU.

2. Con fecha 26 de junio de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio procedente de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, al que se adjunta informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental al Documento Único de subsanación en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva (CTOTU de Málaga, 24 de mayo de 2019).

3. Con fecha 29 de julio de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial informe emitido por el Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial al Documento Único de subsanación en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva (CTOTU de Málaga, 24 de mayo de 2019).

4. Con fecha 9 de diciembre de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Ardales acompañado de la documentación referida al Documento Único Corregido, aprobado por el Pleno con fecha de 3 de diciembre de 2020, al objeto de que se proceda a verificar la correcta incorporación en el mismo de las subsanaciones recogidas en el apartado B) del Acuerdo de la CTOTU de fecha 24 de mayo de 2019 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Ardales, así como las detalladas en el apartado 1.º del Acuerdo adoptado en fecha 30 de julio de 2020, con carácter previo al depósito e inscripción en el RIU autonómico y su posterior publicación en el BOJA.

5. Tras el estudio de la documentación aportada por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, por lo que en fecha 16 de diciembre de 2020 se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento.

6. En fecha 18 de diciembre de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento acompañado de la documentación referida a la subsanación del requerimiento recibido, completando el expediente.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I. Competencia.

1.º De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Ardales (Málaga) la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga.

2.º El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

3.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de mayo de 2019, de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU del municipio de Ardales, establecía que el registro y la publicación del PGOU estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias recogidas en el apartado B) del punto primero del citado acuerdo.

Asimismo, el acuerdo de la CTOTU de Málaga de 30 de julio de 2020, en sesión MA/01/2020, la CTOTU de Málaga acuerda:

«Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 24 de mayo de 2019 (a excepción de la clasificación y categorías del suelo propuestas para los dos ámbitos de suelo urbano consolidado ubicados en el Poblado

del Pantano), supeditando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias detalladas en el apartado A.7.2 del Informe Jurídico-Técnico del Servicio de Urbanismo de 28 de julio de 2020 (así como las ya indicadas en el apartado B) del Acuerdo de la CTOTU de Málaga de 24 de mayo de 2019), de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.»

4.º 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, la resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU del municipio de Ardales, tras la verificación de la subsanación de las deficiencias reseñadas, corresponde a la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga.

II. Valoración.

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del análisis urbanístico del documento, se emite informe técnico con fecha 5 de enero de 2021, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:

«Una vez analizado el documento técnico aportado denominado Documento único corregido, redactado para dar cumplimiento al apartado B) del Acuerdo de la CTOTU adoptado en fecha 24 de mayo de 2019 y a las deficiencias detalladas en el Acuerdo adoptado en fecha 30 de julio de 2020, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 3 de diciembre de 2020, se comprueba que en el mismo han quedado subsanadas la totalidad de las deficiencias a las que se hacía referencia en sendos acuerdos de la CTOTU.

Con respecto a la subsanación en el Documento único corregido de las deficiencias que se ponían de manifiesto en el anterior informe técnico emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 07 de julio de 2020, tras analizar cada una de las cuestiones a subsanar que se detallaban en el mismo, acaba concluyendo que:

«Informe. En base a lo anterior, se emite informe técnico FAVORABLE a la documentación del PGOU de Ardales aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 03 de diciembre de 2020, al considerar que se ha dado cumplimiento a la subsanación de las deficiencias que se indicaban tanto en el apartado B) del Acuerdo de la CTOTU de fecha 24 de mayo de 2019, como en el apartado 1.º del Acuerdo de la CTOTU de fecha 30 de julio de 2020, y referidas al apartado A.7.2 del Informe Jurídico-Técnico del Servicio de Urbanismo de 28 de julio de 2020.»

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 del informe técnico emitido por el Servicio de urbanismo el 05/01/2021,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en los Acuerdos de 24/05/2019 y 30/07/2020, y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación del Territorio de Ardales» (Documento Único Subsancado), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de mayo de 2019, 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.

00186554

Asimismo, se practicará asiento de anotación accesorio del acuerdo adoptado en sesión MA.01.2020 celebrada el 30 de julio de 2020 (Expediente de Cumplimiento para el levantamiento de las suspensiones del PGOU, aprobado definitivamente de manera parcial por la CTOTU el 24 de mayo de 2019», por el que se levantan las determinaciones suspendidas indicadas en el apartado A) (a excepción de la clasificación y categorías del suelo propuestas para los dos ámbitos de suelo urbano consolidado ubicados en el Poblado del Pantano).

2.º Publicar los Acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 24 de mayo de 2019 y 30 de julio de 2020, 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 Ardales (Documento Único Subsano), 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.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (24/05/19)

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.03.2019 celebrada el 24 de mayo de 2019, adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-ARD-11.

Municipio: Ardales.

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística.

ANTECEDENTES

Primero. Antecedentes y tramitación administrativa.

ANTECEDENTES

Actualmente, el municipio de Ardales cuenta con NN.SS. revisadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 1/02, de 30 de enero de 2002, publicada en BOP núm. 36, de 21 de enero de 2002.

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

- Con fecha 14 de agosto de 2018, tiene entrada en la Delegación Territorial de Medio y Ordenación del Territorio (actual D.T. De Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, Decreto 32/2019, de 5 de febrero) el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales.

- Previos requerimientos para completar el expediente y subsanar las deficiencias que presenta, se completa el expediente el 05.03.2019, iniciándose con dicha fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

- Tramitación municipal:

- Avance. Aprobado en sesión plenaria de 19 de septiembre 2006.

- Aprobación Inicial. Acordada por la Corporación el 05 de agosto de 2010, publicada en BOP núm. 160, de 23 de agosto de 2010.

- Alegaciones. Consta certificado municipal de fecha 23/01/2019, en el que se reseñan las cincuenta alegaciones presentadas -tres de ellas interpuestas fuera del plazo legal-, indicando el nombre de los interesados que las interponen y el resultado de las mismas (estimadas diecisiete)

- Aprobación Provisional. Acuerdo Plenario de 3 de julio de 2013.

- Toma en consideración por el Pleno-Aprobación Provisional. Con fecha 11 de julio de 2018 se acordó por el Pleno en sesión extraordinaria, la toma en consideración de la aprobación provisional del PGOU en el que se incorporaban las diferentes consideraciones contenidas en los informes de cumplimiento dictados por los distintos organismos sectoriales.

- Nuevo trámite de Información pública. Con fecha 11 de julio de 2018, aparte de la aprobación provisional del PGOU en el que se incorporaban las diferentes determinaciones sectoriales, se acordó someter el Documento a nuevo trámite de información pública, por lo que se publicó en:

- Diario Sur de Málaga del día 10.08.2018.

- BOP núm. 155, de 10.08.2018.

- Tablón de anuncios físico del Ayuntamiento desde el día 10.08.2018 al 10.09.2018.

- Página web de Ayuntamiento desde el 10.08.2018.

- Tablón de Anuncios Virtual en la sede electrónica del Ayuntamiento desde el día 10.08.2018 al 10.09.2018.

Y según se certifica el 04/03/2019, una vez concluido el plazo de exposición pública de un mes, no se presentaron alegaciones al mismo.

El PGOU aprobado provisionalmente con fecha 03/07/2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018, que se somete a aprobación definitiva de la Comisión, está diligenciado.

- Audiencia a los municipios colindantes:

Con fecha 18 de enero de 2011, se emitieron comunicaciones a los municipios colindantes de la aprobación inicial del PGOU por acuerdo plenario en sesión celebrada el 5 de agosto de 2010, no constando en el expediente administrativo que se hayan producido respuestas a dichas comunicaciones por parte de los mismos.

Segundo. Informes sectoriales.

- Informes evacuados tras la aprobación inicial de 5 de agosto de 2010:

INFORME	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
AVIACIÓN CIVIL (D. Adicional 2.º R.D. 2591/1998, modificado por R.D 1189/2011)	06/02/2012	FAVORABLE CON INDICACIONES
INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	03/03/2012	Viable a efectos ambientales con indicación de los aspectos INVIABLES
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	10/02/2011	DESFAVORABLE
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	17/05/2011	REQUERIMIENTO

INFORME	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
INFORME EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) (artículo 18.3.c LOUA)	31/01/2011	DESFAVORABLE
CULTURA (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía)	14/03/2011	INDICA LOS ASPECTOS A REQUERIR
INCIDENCIA TERRITORIAL (D. Adicional 8.ª LOUA, conforme art. 29 Ley 13/2005, Medidas para Vivienda Protegida)	17/03/2011	CUESTIONES A SUBSANAR
SALUD (Decreto 95/2001, de 3 de abril, Reglamento de Policía Mortuoria)	21/06/2011	SIN OBJECIONES

- Informes evacuados tras la 1.ª Aprobación provisional de 3 de julio de 2013:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre)	14/11/2013	SIN PRONUNCIAMIENTO, CON RECOMENDACIONES
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre)	31/07/2014	FAVORABLE
TELECOMUNICACIONES (Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	24/06/2015	DESFAVORABLE
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	14/08/2013	DESFAVORABLE
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	17/02/2014	FAVORABLE con una indicación a subsanar (*)
(*) El informe señala que «se ha detectado que en la normativa del Catálogo de patrimonio histórico-artístico, edificado y arqueológico, en concreto en el artículo 34: Protección arqueológica de tipo 3, apartado d), por un error de nuestro anterior informe, se ha indicado que la actividad arqueológica a realizar es la excavación mediante sondeos, cuando lo que debe indicar es un control arqueológico de movimientos de tierra, siendo lo restante correcto».		
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	21/03/2017	FAVORABLE
AGUAS (Agencia Andaluza del Agua) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía	22/07/2013	SIN PRONUNCIAMIENTO, CON INDICACIONES A SUBSANAR
AGUAS (Agencia Andaluza del Agua) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía	08/05/2014	DESFAVORABLE
AGUAS (Dirección General de Planificación y Dominio Público Hidráulico) Ley 9/2010, Aguas de Andalucía	27/03/2015	DESFAVORABLE
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía)	17/04/2018	FAVORABLE CON INDICACIONES
COMERCIO (Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía)	25/09/2013	FAVORABLE CONDICIONADO
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	08/08/2013	REQUERIMIENTO
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	22/01/2014	SIN PRONUNCIAMIENTO-SEÑALA SUBSANACIONES
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	30/07/2014	FAVORABLE CON SUBSANACIONES
INFORME EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) (artículo 18.3.c LOUA)	08/08/2013	DESFAVORABLE(*)
(*) El informe argumenta que el hecho de establecer el PGOU que los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas se determinarán en el planeamiento de desarrollo, fijándose en las Fichas correspondientes cuál será el instrumento que desarrolle el suelo, implicaría que los plazos puedan ser modificados en función de las necesidades municipales, dejando por ello de tener validez.		
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	15/10/2013	DESFAVORABLE
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	10/03/2014	FAVORABLE CONDICIONADO (*)

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
(*) La condición impuesta es que «la documentación aportada pase a formar parte del Texto Refundido del PGOU de Ardales que se apruebe definitivamente».		
EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental): 1. Con fecha 24.04.2015 se emite Declaración Ambiental Estratégica, publicada en BOJA núm. 98, de 25.05.2015. Modificada el 07.06.2017. 2. Con fecha 02.02.2018 se acuerda mediante Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la prórroga de la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU hasta el 25.05.2019.		

- Informes evacuados tras la toma en consideración-2.ª Aprobación provisional de 11 de julio de 2018:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
VÍAS PECUARIAS (Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A)	27/09/2018	FAVORABLE
INCIDENCIA TERRITORIAL (Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático)	15/05/2019	DETERMINACIONES A CORREGIR
AGUAS (Ley 9/2010, Aguas de Andalucía) Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad del Agua	09/04/2019	FAVORABLE (*)
(*) Señala que: « La Resolución del Órgano competente en la aprobación Definitiva del PGOU de Ardales deberá incluir que: «Los Instrumentos de Planeamiento a que de lugar la ejecución del PGOU de Ardales, cuyos ámbitos queden afectados por estar en Zona de policía, o Zonas de Inundabilidad y proximidad de cauce o arroyo existente deberán ser informados por esta Administración de Aguas.»		
AVIACIÓN CIVIL (Disposición Adicional 2.ª del R.D. 2591/1998, de 4 de diciembre)	19/03/2019	FAVORABLE(*)
(*) Independientemente del carácter favorable, se establece que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación en la zona afectada por servidumbres aeronáuticas requerirá acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). Asimismo, la ejecución de cualquier construcción o estructura que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, también requerirá pronunciamiento previo de AESA en relación con su incidencia en la seguridad de operaciones aéreas.		
TELECOMUNICACIONES (Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	11/02/2019	DESFAVORABLE (*)
(*) El informe concluye que el artículo 370.q) de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ardales no cumple con la legislación vigente en materia de telecomunicaciones. En el apartado a) del punto 2 del informe establece que «El instrumento de planificación urbanística objeto del presente informe no se adecua a la normativa sectorial de telecomunicaciones en los siguientes aspectos: a) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación (artículo 370.q) de las Normas Urbanísticas del PGOU). La imposición de obligaciones genéricas en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación puede vulnerar el ordenamiento legal vigente. Tanto la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de liberalización del comercio y de determinados servicios, contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias. Lo cual no se contempla en el artículo 370.q) ni en ninguno de los apartados relativos a licencias de las Normas Urbanísticas. (...)		
CULTURA (Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	26/02/2019	FAVORABLE
SALUD (Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la C.A.A)	15/02/2019	NO PROCEDE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD(*)
(*) No obstante, se establece «la necesidad de preservar un perímetro de protección de 50 metros alrededor del actual cementerio libre de toda construcción conforme a los indicado en el artículo 39.1b del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria».		
RED DE CARRETERAS DEPENDIENTES DE DIPUTACIÓN	09/05/2019	FAVORABLE

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CARRETERAS AUTONÓMICAS (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	10/03/2014	FAVORABLE CONDICIONADO (*)
<p>(*) La condición impuesta es que «la documentación aportada pase a formar parte del Texto Refundido del PGOU de Ardales que se apruebe definitivamente».</p> <p>Asimismo significar que solicitada nueva ratificación tras la toma de conocimiento del nuevo Documento del PGOU el 18.07.2018 NO ha sido emitido.</p> <p>En el expediente administrativo consta certificación municipal de fecha 04.03.2019 en la que se asevera que depositado en la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda copia del expediente el día a 22.01.2019, transcurrido el plazo de un mes establecido por la LOUA, no se ha recibido en el Registro municipal informe o comunicación al respecto. Con fecha 04.03.2019, fuera del plazo establecido para ello, el Servicio de Carreteras comunica al Ayuntamiento de Ardales que la petición de informe se habrá de realizar a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. Consta en el expediente que el último informe es el emitido el 10.03.2014.</p> <p>De conformidad con lo preceptuado por el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, «se podrán proseguir las actuaciones»</p>		
<p>EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental):</p> <p>1.º Con fecha 24.04.2015 se emite Declaración Ambiental Estratégica, publicada en BOJA núm. 98 de 25.05.2015. Modificada el 07.06.2017.(*)</p> <p>2.º Con fecha 02.02.2018 se acuerda mediante Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la prórroga de la Declaración Ambiental Estratégica del PGOU hasta el 25.05.2019.</p> <p>3.º Por último, el 08 de mayo de 2019, el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, emite informe del Documento aprobado por el Ayuntamiento de Ardales el 11 de julio de 2018, en el que se concluye que:</p> <p>«Tras el estudio de la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo, con fecha 22.01.2019, en lo que respecta al cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica emitida sobre el PGOU de Ardales y su posterior modificación, se informa favorablemente para su Aprobación definitiva, salvo en lo que respecta a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado en el «Poblado del Pantano» dentro de los límites del Paraje Natural «Desfiladero de los Gaitanes», que coinciden con el camino de servicio que va desde la presa del embalse del Conde del Guadalhorce hacia la base de la presa Guadalhorce-Guadalteba, por incumplir la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, que establece en su artículo 15.1 que los terrenos de los Parajes Naturales quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial. Dicha clasificación ya fue considerada inviable en anteriores pronunciamientos de este órgano ambiental.</p> <p>Del análisis de la documentación presentada, se concluye que no se han atendido correctamente a algunas de las cuestiones indicadas en los apartados PRIMERO «A», «B», «C», «D» y «F», y SEGUNDO de la Declaración Ambiental Estratégica de 24.04.2015, y en la Modificación de la Declaración Ambiental Estratégica de 07.06.2017. Dichos aspectos han sido señalados en los apartados 2º y 3º del presente informe. En los mismos se indica el sentido en el que debe ser corregido el documento del PGOU de Ardales Respecto a estas cuestiones a corregir en la documentación presentada para Aprobación definitiva del PGOU, deberá garantizarse la subsanación de las mismas, de la forma que más conveniente estime el órgano competente para dicha Aprobación definitiva.»</p>		

Tercero. Documentación técnica.

Con fecha 10 de diciembre de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Ardales con su solicitud a la Comisión Territorial del Ordenación del Territorio y Urbanismo para la aprobación definitiva del PGOU, aportan un nuevo Documento Técnico al que denominan «Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales», compuesto por:

LIBROS:

- LIBRO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN
- LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN Y FICHAS URBANÍSTICAS
- LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS
- LIBRO IV: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- LIBRO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
 - VOLUMEN I. MEMORIA
 - VOLUMEN II. ANEXOS INFORMATIVOS
 - VOLUMEN III. ANEXOS METODOLÓGICOS
- LIBRO VI: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- LIBRO VII:
- VOLUMEN I. CATÁLOGO-PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO EDIFICADO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
- VOLUMEN II. FICHAS Y PLANOS
LIBRO VIII: MARCO PARTICIPATIVO. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
- VOLUMEN I
- VOLUMEN II
ANEXOS:
ANEXO I: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
ANEXO II: ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES
ANEXO III: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO
ANEXO IV: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS
ANEXO V: COEFICIENTE VIVIENDA LIBRE-VPO

El Documento técnico aportado presenta diligencia en la que se hace constar que «el PGOU aprobado provisionalmente con fecha 03/07/2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia y procedimiento.

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, en el presente expediente día 05 de marzo de 2019, 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 23/05/2019 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 se señalan las siguientes cuestiones:

ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1. Integración en el ámbito territorial.

El término municipal de Ardales se localiza en la zona central de la provincia y limita, al Norte con Teba y Campillos, al Sur con Casarabonela y Carratraca, al Este con Antequera y Álora, y al Oeste con Cañete La Real y El Burgo.

Según el POTA el municipio de Ardales presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía:

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCIA	ARDALES
1. Dominio Territorial	Sierras y Valles Béticos
2. Unidad Territorial	Serranías de Cádiz y Ronda
3. Tipo de Unidad Territorial	Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores
4. Jerarquía Sistema Ciudades	Asentamiento cabecera municipal

Los indicadores básicos del municipio son los siguientes, según los datos obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA):

NÚCLEOS DE POBLACIÓN ACTUALES	2 núcleos
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	106,5 km ²
NÚM. DE HABITANTES EXISTENTES	(*) 2.493 habitantes

(*) Última cifra del Padrón Municipal, a 01/01/2018

2. Adecuación a los límites de crecimiento previstos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan General hace una cuantificación y justificación en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación, denominado Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía- POTA.

Si tenemos en cuenta los criterios de cómputo de la Instrucción 1/2014, se deduce que la población computable del nuevo PGOU es de 672 habitantes, que resulta de una previsión de 280 viviendas nuevas y de una estimación del tamaño medio del hogar de 2,4 hab/viv. Teniendo en cuenta estos datos, y teniendo en cuenta la población existente según el último Padrón Municipal (2.493 habitantes), el porcentaje del incremento de población propuesto respecto a la existente sería del 26,96%, inferior al 50% máximo permitido.

En cuanto a la previsión de crecimiento de Suelo Urbanizable respecto a la superficie de Suelo Urbano, el porcentaje alcanzado se sitúa por debajo del 40% previsto por la citada Norma 45 del POTA, estableciéndose en el 27,47%.

La propuesta del Plan se ha ajustado en los límites de crecimientos de suelo y población a las determinaciones establecidas por el POTA, teniendo en cuenta los criterios de cómputo establecidos por la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

Consideraciones a este apartado:

- Deberá corregirse el apartado 6 de la Memoria de Ordenación conforme a los criterios expuestos en este apartado del informe, y subsanarse los errores de cálculo detectados, con objeto de que queden fijados los límites correctos a tener en cuenta de cara a futuras innovaciones del PGOU.

MODELO PROPUESTO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones con carácter genérico:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

- Tanto en las fichas urbanísticas de los distintos ámbitos con uso residencial como en la Memoria se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de 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.

En el apartado 4.5 de la Memoria de Ordenación se argumenta que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 5,30 m²/hab., encontrándose por encima del mínimo de 5 m²/hab establecido en la LOUA. Según los cálculos realizados por este Servicio de Urbanismo (apartado C.6.1 del presente informe), el ratio real existente resulta ligeramente inferior al considerado por el PGOU; no obstante, se comprueba que continuaría estando por encima del mínimo legalmente exigido.

- En los planos núms.27 y 28 se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.

- Tanto en el apartado 8.7 de la Memoria de Ordenación como en el artículo 69 de las Normas Urbanísticas, se define la delimitación y el aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.

- El PGOU ha delimitado en los planos de ordenación estructural los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

- Las Normas Urbanísticas establecen en su Título VI la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 10.2 de la LOUA, se observa:

- Los planos núm. 31.1 y 31.2 «Clasificación del suelo. Calificación y Gestión», establecen la ordenación completa del núcleo que, de acuerdo con el artículo 10.A.a) de la LOUA, contiene para el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- En los mismos planos referidos en el apartado anterior se delimitan las áreas de reforma interior propuestas, estableciéndose tanto en las fichas urbanísticas correspondientes como en los planos núms.27 y 28 los usos y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, en el apartado 8.7 de la Memoria de Ordenación y en las correspondientes fichas urbanísticas se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios.

- En las fichas de los diferentes sectores de suelo urbanizable sectorizado se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

- El Título VI de las Normas Urbanísticas incluye la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural. Asimismo, en el Título V (Capítulo II) de dichas Normas se establece la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado (aplicable en caso de que se clasifiquen suelos con dicha categoría, ya que el PGOU no incluye suelos clasificados como tales).

- El PGOU establece en el tomo denominado Libro VII. Catálogo de Patrimonio Artístico, Edificado, Etnológico y Arqueológico los restantes elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y que no hayan de tener el carácter de estructural.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Con carácter potestativo, el PGOU establece para algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, incluyendo los plazos de ejecución.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Clasificación del suelo.

Consideraciones a este apartado:

- La leyenda del plano núm. 31.1 «Clasificación del suelo. Calificación y Gestión» no resulta legible, lo que habrá de subsanarse.

- En el plano núm. 30 «Clasificación del suelo municipal», el color de la trama asignada en el plano a los elementos BIC (naranja) no coincide con el que según la leyenda debería corresponderles (morado), lo que deberá corregirse.

2. Suelo urbano.

2.1. Suelo Urbano Consolidado (SUC).

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 consideran integrados en esta categoría los terrenos incluidos en unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable de las NN.SS. que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los elementos de urbanización desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

El suelo urbano consolidado clasificado por el PGOU está constituido por el núcleo tradicional y por las áreas de ensanche que se encuentran ya construidas y urbanizadas en desarrollo de las NN.SS. anteriores.

El suelo urbano consolidado aparece delimitado en el plano núm. 30 de ordenación estructural «Clasificación del Suelo Municipal». Asimismo, en el plano núm. 31.1 «Clasificación del suelo. Calificación y Gestión» se establece la ordenación pormenorizada para dicha categoría de suelo, estableciendo para cada parcela la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el tomo de Normas Urbanísticas.

En cuanto a las parcelas calificadas como espacios libres públicos, se establecen sus condiciones particulares de aplicación en el artículo 227 de las Normas Urbanísticas.

Asimismo, dentro del suelo urbano consolidado se delimitan seis actuaciones municipales cuyos objetivos son la obtención, así como la urbanización y/o ejecución tanto de viarios públicos como de reservas dotacionales. La gestión de dichas actuaciones es de carácter municipal, correspondiendo los costes que se generen en las distintas actuaciones bien a los propietarios de suelos a urbanizar (cargas urbanísticas), bien a entidades públicas (Junta de Andalucía, Diputación Provincial o Ayuntamiento).

Consideraciones a este apartado:

- No procede la categorización como suelo urbano consolidado de los dos ámbitos calificados con la ordenanza N2 en el Poblado del Pantano. Cabe indicar al respecto que dichos suelos se encuentran clasificados como no urbanizable en el planeamiento vigente, y que sobre los mismos se ubican una serie de edificaciones construidas en épocas diferentes, que datan desde la década de 1950 hasta la década de 2010, y que presentan características similares a las viviendas existentes al otro lado de la carretera, en el ámbito de suelo urbano no consolidado UE-6 ARI. Aunque a priori pueda intuirse que dichas edificaciones disponen de todos los servicios urbanísticos, su situación no difiere de las incluidas en el ámbito UE-6 ARI en cuanto a que su implantación no ha llevado aparejada la de las dotaciones públicas precisas, por lo que habrían de ser incluidas

en éste u otro ámbito de suelo urbano no consolidado a efectos de su obtención, con objeto de garantizar tanto la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones como el tratamiento igualitario entre los propietarios afectados.

- No procede la categorización como suelo urbano consolidado de la porción de terrenos ubicada entre el ámbito SUNC.UE-3 y la Actuación Municipal AM.4, ya que al no contar con acceso rodado por vía urbana (entre otras infraestructuras) no reúne las condiciones establecidas en el art. 45 de la LOUA para dicha categoría de suelo. En coherencia con la ordenación propuesta por el PGOU, dichos terrenos podrían integrarse en el ámbito de suelo urbano no consolidado colindante SUNC.UE-3, ya que el acceso a los mismos se produce a través de dicho ámbito.

- Se ha clasificado como suelo urbano consolidado un tramo viario ubicado entre el ámbito SUNC.UE-4 y la Actuación Municipal AM-3, de titularidad privada (según Oficina Virtual del Catastro), que se encuentra sin urbanizar, y a través del cual se produce el acceso a las parcelas del SUNC.UE-4. La clasificación que correspondería a dichos terrenos en coherencia con la ordenación propuesta por el PGOU es la de suelo urbano no consolidado, debiendo quedar integrado en el ámbito SUNC.UE-4 colindante, al que da acceso.

- Existe un tramo viario sin urbanizar que da acceso a algunas de las parcelas del ámbito SUNC.UE-5, proponiéndose su categorización por el PGOU como suelo urbano consolidado. El suelo correspondiente a dicho tramo viario se encuentra clasificado como suelo urbano por las NN.SS. vigentes, siendo de titularidad pública (según consta en Oficina Virtual del Catastro). Con objeto de garantizar la urbanización de dicho suelo, habrá de ser incluido en una actuación urbanizadora no integrada, estableciendo las cargas económicas de urbanización que correspondan, en su caso, en la ficha urbanística del ámbito SUNC-UE-5.

- El sistema local de equipamiento en el que se incluye la piscina y el campo de fútbol municipal, que se encuentra obtenido y ejecutado, incluye en su parte norte y este una amplia porción de terrenos que no se encuentran urbanizados. Por tanto, salvo que se prevea por el Ayuntamiento la urbanización de dichos suelos para su inclusión en el sistema local de equipamiento (cuya circunstancia habría de quedar justificada tanto en el Estudio Económico Financiero como en el Informe de Sostenibilidad Económica), habría de otorgarse a dichos suelos la clasificación de no urbanizable.

Del mismo modo, la delimitación del SLE E a desarrollar mediante la Actuación Municipal AM.4 habrá de ajustarse a la de los terrenos ocupados por el equipamiento previsto, excluyendo de la delimitación del suelo urbano consolidado los terrenos que, en su caso, no vayan a quedar integrados en la actuación.

- Para los suelos urbanos consolidados que proceden de planeamiento de desarrollo aprobado, dicha circunstancia deberá reflejarse en el plano núm. 31 «Calificación y Gestión del Suelo», delimitando los ámbitos que correspondan, de forma que quede claro que las ordenanzas de aplicación serán las que establecieron en su momento los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. En caso de que el PGOU prevea para dichos ámbitos unas ordenanzas diferentes a las que en su día establecieron los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, dicha circunstancia habrá de quedar convenientemente justificada, adoptando las medidas compensatorias que procedan, en su caso.

- Respecto a la Actuación Municipal AM-1, de la Memoria se deduce que se ubica sobre suelo urbano consolidado. No obstante, dicha circunstancia no queda clara en la planimetría aportada, por las siguientes circunstancias:

- En el plano núm. 31.1 de «Calificación y Gestión» no queda claro que dichos suelos se encuentren dentro de la delimitación del suelo urbano consolidado. Del grafismo del plano, se deduce más bien que dichos suelos se encontrarían clasificados como suelo no urbanizable, siendo esta una clasificación que resultaría incoherente con la calificación de dichos terrenos como sistemas locales.

• En el plano núm. 30 de «Clasificación del Suelo Municipal» se incluyen dichos suelos dentro del sistema general de equipamiento SGE-1, lo que resultaría contradictorio con la consideración de dichos terrenos como sistema local que se recoge en el plano núm. 31.1 al que se ha hecho referencia.

2.2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

El PGOU propone siete ámbitos de suelo urbano no consolidado sujetos a un posterior instrumento de planeamiento de desarrollo (seis en el núcleo principal y uno en el Poblado del Embalse), que suman una superficie total de 35.703 m², y en los que se prevén un total de 186 viviendas (16 de las cuales ya se encuentran construidas).

Los seis ámbitos propuestos en el núcleo principal se han planteado como áreas de ámbito reducido en las que se establece el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo para las mismas. En cuanto al ámbito propuesto en el Poblado del Embalse (SUNC.UE-6), éste se plantea como un Área de Reforma Interior de las previstas en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, condicionando su desarrollo a la tramitación del correspondiente Plan Especial.

Por otra parte, el PGOU propone adicionalmente tres ámbitos de suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, los cuales se encuentran parcialmente edificados, y cuyo objeto es la urbanización de los mismos mediante contribuciones especiales a los propietarios, no estableciéndose ninguna otra carga ni cesión para los mismos. La clasificación de dichos suelos en el planeamiento vigente es la de suelo urbano consolidado de uso industrial/suelo no urbanizable en el caso del SUNC-AMC1, suelo no urbanizable/suelo urbano no consolidado en el caso del SUNC-AMC2, y suelo no urbanizable en el caso del SUNC-AMC3.

Dichos ámbitos se incluyen en unidades de ejecución a efectos de su reurbanización (como se pone de manifiesto en la Memoria de Ordenación); sin embargo, resulta contradictorio que en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas se considera a dichos ámbitos como actuaciones urbanizadoras no integradas, lo que resulta incompatible con su inclusión en unidades de ejecución.

Asimismo, el PGOU considera erróneamente que dichos ámbitos se encuentran prácticamente consolidados por viviendas, en base a lo que únicamente plantea para los mismos cargas de urbanización. Sin embargo, se comprueba que el número de viviendas realmente existente en los ámbitos SUNC-AMC1 y SUNC-AMC2 está muy por debajo del considerado por el PGOU, ya que gran parte de las edificaciones existentes en los mismos se trata de naves y no de viviendas.

Consideraciones a este apartado:

- Ha de definirse para cada ámbito en cual de las circunstancias establecidas en el art. 45.2.B) de la LOUA se encuentran (sector, área de reforma interior o parcela integrada en área homogénea en la que se incrementa el aprovechamiento).

Cabe indicar al respecto que, según se recoge en la Exposición de Motivos de la Ley 2/2012, el objeto de las actuaciones previstas en el apartado c) de dicho artículo (parcela integrada en área homogénea en la que se incrementa el aprovechamiento) es el de integrar la regulación estatal en materia de actuaciones de dotación, entendiendo estas como las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados por el planeamiento a una o más parcelas del ámbito. Es decir, que el art. 45.2.B.c) resulta de aplicación a parcelas concretas integradas en ámbitos ya urbanizados que adquieren la condición de SUNC como consecuencia de un incremento de la edificabilidad o de la densidad, o bien de un cambio de uso. Este no es el caso de los ámbitos categorizados como suelo urbano no consolidado en el PGOU, en primer lugar porque en todos los casos se refieren a ámbitos y no a parcelas concretas, y en segundo lugar porque dichos ámbitos se incluyen en esta categoría por carecer de urbanización, o bien por no disponer esta de todos los servicios, infraestructuras y

dotaciones públicas necesarias, debiendo ser considerados como sectores o como áreas de reforma interior, según proceda.

- En el caso concreto del ámbito SUNC.UE-3 se trata de un vacío relevante, al no existir edificación ni urbanización alguna sobre el mismo, constituyendo dicho ámbito un sector cuya superficie excede de lo que podría considerarse un «ámbito reducido» a efectos de su ordenación mediante Estudio de Detalle, en coherencia con lo establecido por el propio PGOU donde ámbitos de superficie similar (SUNC.UE-6) no han sido considerados como tales. Cabe indicar que las NN.SS. vigentes considera la necesidad de ordenar dicho ámbito mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo de mayor entidad que el Estudio de Detalle, como es el caso del Plan Especial.

Asimismo, y como ya se ha indicado anteriormente, podrán incorporarse a dicho sector los terrenos ubicados al este del mismo y cuya categorización propuesta como suelo urbano consolidado no procede por no reunir las condiciones exigibles a dicha categoría de suelo.

Por tanto, habrá de considerarse la unión de dichos terrenos en un único sector de mayor superficie, con objeto de alcanzar una ordenación coherente para el conjunto de los terrenos, y estableciendo la ordenación de los mismos mediante Plan Parcial de Ordenación conforme a lo establecido en el art. 13.1.a) de la LOUA.

- En el caso de los ámbitos SUNC-AMC1, SUNC-AMC2 y SUNC-AMC3, se trataría de ámbitos de suelo urbano no consolidado de los incluidos en el art. 45.2.B.b) de la LOUA (Áreas de Reforma Interior), y como tal han de ser contemplados por el PGOU; es decir, actuaciones de reforma interior, por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

Asimismo, no queda justificada la exención de reservas dotacionales en dichos ámbitos, teniendo en cuenta que en los mismos existen terrenos vacantes no ocupados por la edificación sobre los que podrían ubicarse dichas reservas. Para el caso concreto de los ámbitos SUNC-AMC1 y SUNC-AMC2, tampoco queda justificada la exención de la reserva de vivienda protegida, teniendo en cuenta que existen tanto terrenos vacantes como ocupados por usos no residenciales (para los que se prevé su transformación en residencial) sobre los que podrían ubicarse dichas reservas.

Por otra parte, y aunque el PGOU no establece un número máximo de viviendas ni una edificabilidad máxima de aplicación a dichos ámbitos SUNC-AMC1 y SUNC-AMC2, de las condiciones urbanísticas otorgadas a la ordenanza de aplicación N2 resultarían una edificabilidad y un número de viviendas que multiplicarían las ya materializadas en dichos ámbitos, lo que conllevaría un innegable incremento del aprovechamiento que reforzaría más, si cabe, la necesidad de adoptar las medidas compensatorias correspondientes.

- En general, en las fichas urbanísticas de todos los ámbitos previstos, deberán excluirse del apartado «Ordenación Estructural» los parámetros que no formen parte de dicha ordenación, en base a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la LOUA. Dichos parámetros deberán incluirse en el apartado de la ficha que corresponda.

- Dado que el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC-AMC2 no dispone de acceso rodado por vía urbana que conecte con el sistema general viario del municipio, el PGOU deberá recoger de forma vinculante la conexión viaria que lo garantice a través de los sectores colindantes, estableciendo los mecanismos de gestión que procedan y que garanticen la obtención y urbanización de los suelos correspondientes a dicha conexión en caso de que el desarrollo de dicho ámbito se produzca con anterioridad al de los sectores colindantes.

Para el establecimiento del tramo viario necesario, que conectará directamente con la carretera MA-5402, habrá de obtenerse el pronunciamiento favorable del organismo competente en materia de Carreteras.

- En la ficha del área SUNC.UE-6 se ha considerado un techo edificable residencial existente que se encuentra por debajo del techo realmente construido para dicho uso en el ámbito, según puede comprobarse consultando las superficies construidas sobre rasante que se recogen en la Oficina Virtual del Catastro. Asimismo, hay que tener en cuenta que en dicho ámbito no sólo existen edificaciones con uso residencial, sino que también existen varias edificaciones con otros usos (terciarios, almacén,...) y cuya edificabilidad habrá de ser computada. Consecuencia de todo lo anterior es que el incremento de techo residencial permitido para el ámbito será bastante inferior a los 2.987,50 m² que se indican en la ficha.

Por tanto, se estima que el PGOU no debe ser el instrumento que establezca el techo que resta por consumir en el ámbito, sino que debería ser el Plan Especial que establezca su ordenación pormenorizada, una vez se realice el análisis detallado de las edificaciones existentes que proceda en el momento en que se lleve a cabo su redacción, y que puede diferir de la situación existente en la actualidad.

3. Suelo urbanizable.

3.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SURO).

El PGOU delimita un único sector como suelo urbanizable ordenado (SURO.A-4), situado en el ensanche del casco, entre la Carretera de Campillos y el acceso al casco urbano. Dicho sector corresponde a la antigua unidad de ejecución UE.5 de las NN.SS. no desarrollada, que se convirtió en el sector de suelo urbanizable UR-5 mediante Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente por la CPOTU el 13/11/2003.

El Plan Parcial de Ordenación del sector UR-5 de las NN.SS. fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 05/04/2004, si bien éste asignaba un uso residencial a la totalidad de las parcelas ordenadas, proponiéndose ahora por el PGOU el cambio del uso global del sector de residencial a turístico.

Consideraciones a este apartado:

- La ordenación aprobada para el sector UR-5 de las NN.SS. (actual SURO.A-4) no cumple con la reserva de aparcamiento público establecida por la LOUA para sectores de uso turístico (entre 1 y 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable). Por tanto, para que sea viable el cambio de uso de dicho sector a turístico, el PGOU deberá implementar la reserva prevista de aparcamiento público, de manera que se cumpla con el estándar mínimo establecido en la LOUA.

Asimismo, y dado que se modifica la ordenación pormenorizada aprobada para el ámbito por el Plan Parcial que lo desarrolló, el PGOU deberá recoger de forma precisa la ordenación detallada resultante.

- Se observan las siguientes deficiencias en la ficha urbanística del sector SURO.A-4, las cuales habrán de ser subsanadas:

- Ha de sustituirse la denominación ubicada en el encabezamiento de la ficha, donde se indica «Suelo urbanizable sectorizado de uso residencial» por la correspondiente, es decir, la de «Suelo urbanizable ordenado de uso turístico».

- Han de corregirse las referencias que se hacen en el apartado «Desarrollo, gestión y plazos» relativas a que el planeamiento de desarrollo de aplicación al sector es el Plan Parcial de Ordenación que se aprobó con fecha de 05/04/2004, ya que la ordenación establecida por dicho instrumento de planeamiento ha sido modificada por el PGOU.

- Dado que se trata de un sector de suelo urbanizable ordenado, habrán de eliminarse del apartado «Condiciones de ordenación y uso» todas las determinaciones que condicionarían la futura ordenación del sector, ya que no tiene sentido su establecimiento al encontrarse ya establecida la ordenación pormenorizada.

• Deberán excluirse del apartado «Ordenación Estructural» los parámetros que no formen parte de dicha ordenación, en base a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la LOUA.

3.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

En total se han definido seis sectores de suelo urbanizable sectorizado, teniendo tres de ellos uso residencial con un total de 275 nuevas viviendas propuestas.

Consideraciones a este apartado:

- Ha de aclararse cuál es la delimitación del sector SURS.A-3, ya que en los planos de ordenación se establece una delimitación del mismo diferente a la que se incluye en la ficha del sector.

- Los sectores SURS-A2 y SURS-I3 no disponen de conexión con el sistema general viario del municipio, realizándose ésta únicamente a través de los sectores de suelo urbanizable colindantes. Por tanto, el PGOU deberá recoger de forma vinculante las conexiones viarias que garanticen el acceso a dichos sectores a través de los sectores colindantes, estableciendo los mecanismos de gestión que procedan y que garanticen la obtención y urbanización de los suelos correspondientes a dichas conexiones en caso de que el desarrollo de los sectores SURS-A2 y/o SURS-I3 se produzca con anterioridad al de los colindantes.

Para el establecimiento de dichos viarios, que conectan directamente con las carreteras MA-5402 y A-357, respectivamente, habrá de obtenerse el pronunciamiento favorable de los organismos competentes en materia de Carreteras.

- En la ficha urbanística del sector SURS.A-1, ha de aclararse cuál es la reserva de áreas libres públicas prevista, ya que aunque se indica que dicha reserva es del 20%, la cuantía establecida es inferior a dicho porcentaje.

- Se observan las siguientes deficiencias en la ficha urbanística del sector SURS.A-2, las cuales habrán de ser subsanadas:

• Ha de aclararse cuál es la reserva de áreas libres públicas prevista, ya que aunque en la ficha se indica que dicha reserva es del 20%, la cuantía establecida es inferior a dicho porcentaje.

• Los parámetros de superficie, edificabilidad, número de viviendas y reservas dotacionales que se establecen para el sector en la correspondiente ficha urbanística, no coinciden con los que se recogen en el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación, lo que habrá de subsanarse.

• Los usos dotacionales se restringen a las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, según se define en el art. 3.2.b) de la LOUA. Por tanto, habrá de eliminarse la reserva de techo comercial previsto del apartado «dotaciones mínimas» que se incluye en la ficha, a no ser que se pretenda que dicho techo comercial tenga carácter demanial, en cuyo caso debería quedar clara dicha circunstancia, usando la denominación «comercial público». Del mismo modo, deberá quedar clara dicha circunstancia en el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación, donde se hace referencia a una reserva mínima dotacional para uso comercial.

En caso de que se trate de un uso lucrativo, dicho techo comercial habrá de ser descontado de los 13.037,09 m²t permitidos para el sector, con lo que los techos residenciales resultantes diferirían de los indicados en la ficha. Asimismo, en el cálculo de los aprovechamientos habrá de ser considerado el correspondiente a dicho uso, teniendo en cuenta los coeficientes de uso y tipología que correspondan.

Por último, si se permiten usos lucrativos comerciales, la ordenanza Comercial (CO) habría de estar contemplada entre las permitidas en la ficha del sector.

• Se establecen en dos casillas diferentes las cargas urbanísticas suplementarias destinadas a la ejecución de sistemas generales, infraestructuras y dotaciones, resultando las cuantías indicadas en cada una de las casillas diferentes, lo que deberá subsanarse.

- En la ficha del sector SURS-I1 deberá establecerse la necesidad de preservar un perímetro de protección de 50 metros alrededor del actual cementerio libre de toda construcción, conforme a lo indicado en el artículo 39.1b del Decreto 95/2001, de 3 de abril,

por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Y ello sin perjuicio de que dicha zona de protección pueda reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente que se emita en la tramitación del planeamiento de desarrollo.

Asimismo, deberá grafarse en el plano núm. 31 de Calificación y Gestión la línea que delimita dicha zona de protección.

- Al igual que ya se ha indicado para el resto de categorías del suelo, en las fichas urbanísticas de todos los ámbitos previstos deberán excluirse del apartado «Ordenación Estructural» los parámetros que no formen parte de dicha ordenación, en base a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la LOUA.

- En el apartado 8.3 de la Memoria se hace referencia a que, para los sectores SURS.A-1, SURS.A-2 y SURS.A-3, en caso de no consumir toda la edificabilidad en uso residencial, el excedente de edificabilidad se ocupará con uso terciario. Habrá de aclararse en dicho apartado que, dicha posibilidad de cambio de uso residencial a terciario, habrá de realizarse teniendo en cuenta las limitaciones que respecto a la compatibilidad de usos se establece en la Normativa del PGOU, y de acuerdo con la regulación de usos establecida en las ordenanzas de aplicación a los sectores.

- En el apartado 8.3 de la Memoria de Ordenación se hace referencia a un sector de suelo urbanizable residencial en la barriada del Poblado del Embalse, no localizándose dicho sector en la documentación gráfica aportada, lo que deberá aclararse.

- En el apartado 8.4 de la Memoria de Ordenación han de revisarse las superficies y techos edificables especificados para los sectores SURS.I-1 y SURS.I-3, ya que existen variaciones decimales con las que se indican en las fichas correspondientes.

3.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS).

El Plan no clasifica ningún ámbito como suelo urbanizable no sectorizado (SURNS). No obstante, en el Título V de las Normas Urbanísticas se establece el régimen urbanístico de aplicación a los suelos que en un futuro puedan alcanzar tal clasificación mediante las correspondientes innovaciones del planeamiento general.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, para los suelos que, mediante la correspondiente innovación del planeamiento puedan clasificarse como suelo urbanizable no sectorizado, el PGOU establece en el artículo 77 de la Normativa Urbanística:

- Usos Incompatibles.
- Condiciones para proceder a su sectorización.
- Criterios de disposición de los sistemas generales.

4. Suelo No Urbanizable.

4.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP).

- Dominio Público Hidráulico (SNUEP-DPH).
- Vías Pecuarias (SNUEP-VP).
- Montes Públicos (SNUEP-MP).
- Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (SNUEP-ENP).
- Patrimonio Arqueológico (SNUEP-A núm.).
- Patrimonio Edificado (SNUEP-E núm.).
- Patrimonio Etnológico (SNUEP-ET núm.).
- Dominio Público de Carreteras (SNUEP-CAR).
- Montes Públicos (SNUEP-MP).
- Red Natura 2000:
- Zonas de Especial Conservación (SNUEP-ZEC).
- Hábitats de Interés Comunitario (SNUEP-HIC).
- Inventario Andaluz de Georrecursos (SNUEP-GEO).
- Sedimentos Miocenos de El Chorro
- Cueva de Doña Trinidad

- Desfiladero de los Gaitanes

4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planif. Territorial o Urbanística (SNUEP).

- Terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

Las protecciones del PEPMF presentes en el PGOU son las siguientes:

- Parajes Sobresalientes (SNUEP-PS).
- Complejos Serranos de Interés Ambiental (SNUEP-CS).
- Espacios de Interés Forestal- Recreativo (SNUEP-FR).

- Terrenos sujetos a algún régimen de protección otorgado por el PGOU por motivos de carácter territorial, ambiental o paisajístico:

- Riberas de Interés Ambiental (SNUEP-RA).
- Zona de Protección del Embalse (SNUEP-ZPE).
- Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG).
- Espacios de Potencialidad Forestal (SNUEP-FR).

4.3. Riesgos Naturales:

Las protecciones recogidas en el PGOU dentro de esta subcategoría son las siguientes:

- Zonas de Alto Riesgo de Inundación (SNUEP-RI).
- Zonas de Alto Riesgo de Erosión (SNUEP-RE).

4.4. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU).

Constituye el resto de terrenos clasificados como no urbanizable y que no se encuentran comprendidos en ningún régimen de especial protección. Se divide en las siguientes subcategorías:

- Suelo Rústico Grado 1 (SNUR-G1).
- Suelo Rústico Grado 2 (SNUR-G2).

Consideraciones a estos apartados:

- Existen numerosas incoherencias entre las protecciones que se incluyen en las distintas categorías del suelo no urbanizable en la documentación que conforma el PGOU (Memoria, Normas Urbanísticas y Planos). Ha de revisarse la documentación aportada, verificando expresamente que todas las protecciones que aparecen en planos se incluyen tanto en Normativa como en la Memoria con la misma denominación, e incluidas dentro de la misma categoría de suelo no urbanizable.

- En el apartado 9 de la Memoria de Ordenación no queda claro en qué subapartado se incluyen las zonas de alto riesgo de erosión y las zonas inundables, ya que aunque aparecen a continuación del subapartado 9.5, su numeración (D y E) es la continuación del subapartado 9.4. Asimismo, la categorización otorgada a dichos suelos en la Memoria (cualquier categoría de suelo no urbanizable para las zonas de alto riesgo de erosión y suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica para las zonas inundables) no resulta coherente con la representada en planos, lo que deberá corregirse.

- Resulta contradictoria la categorización del suelo asignada en los planos núm.30 y núm. 32 a los elementos que forman parte del patrimonio arqueológico entorno BIC, así como del patrimonio arqueológico, edificado y etnológico no BIC, ya que mientras que en el plano núm. 32 dichos elementos aparecen categorizados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación sectorial, en el plano núm.30 no aparecen categorizados como suelos protegidos, sino como simples afecciones. Habrá de subsanarse dicha incoherencia, de forma que quede claro si dichos elementos se incluyen o no dentro de algunas de las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido.

- En el plano núm. 32 «Estructura del suelo no urbanizable» aparecen unas franjas de suelo no urbanizable en blanco al oeste del Poblado del Embalse y al sureste del núcleo de Ardales, por lo que no es posible deducir la categoría del suelo en que se ubican dichos terrenos, lo que deberá corregirse.

00186554

4.5. Afecciones jurídico-administrativas.

Bajo esta denominación se han incluido todas aquellas zonificaciones que no implican por sí mismas un régimen de especial protección, sino que limitan el uso de dichas zonas. Según el tipo de afección de que se trate, el PGOU establece en el artículo 139 de sus Normas Urbanísticas la clasificación para dichas afecciones.

Consideraciones a este apartado:

- La afección de Servidumbres Aeronáuticas a la que se hace referencia en las Normas Urbanísticas no se recoge en los planos de ordenación del suelo no urbanizable, lo que deberá corregirse.

- No queda justificada la inclusión en el grupo de afecciones jurídico-administrativas por legislación territorial de las Áreas de Sensibilidad y Servidumbre Acústica, de los Hábitats de Interés Comunitario y de las Zonas Sensibles para la Fauna, al no tratarse de afecciones que se deriven de la legislación territorial sino sectorial. En el caso concreto de las Zonas Sensibles para la Fauna, no se establece normativa alguna al respecto, así como tampoco se establece zonificación alguna en los planos de ordenación aportados, lo que deberá subsanarse.

- En cuanto a la afección denominada protección del arbolado de interés natural o paisajístico, ésta afecta a los elementos incluidos en el Catálogo de Árboles Protegidos. Sin embargo, el PGOU ni incluye dicho catálogo ni establece una programación para su elaboración, lo que deberá subsanarse.

VIVIENDA PROTEGIDA

En las fichas de los ámbitos tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable sectorizado, el PGOU establece una reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida de un 30% de la edificabilidad residencial en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de un 50% en los de suelo urbanizable sectorizado, con excepción del SUNC.UE-6 (ARI), para el que no se establece reserva de vivienda protegida alguna por el incremento de edificabilidad planteado.

Respecto al único ámbito de suelo urbanizable ordenado que propone el PGOU, no se establece reserva de vivienda protegida alguna ya que éste cuenta con su Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, y las modificaciones que plantea el PGOU (cambio de uso de gran parte de la edificabilidad de residencial a turístico) no se tratan de modificaciones que conlleven la necesidad de establecer dicha reserva.

Consideraciones a este apartado:

- En el ámbito SUNC.UE-6 ARI ha de establecerse la reserva de vivienda protegida correspondiente, al menos, al treinta por ciento del incremento de la edificabilidad residencial que se plantee, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10.1.A.b) de la LOUA. Dado que la densidad del ámbito supera el límite de quince viviendas por hectárea establecido en dicho artículo, no puede eximirse de dicha reserva.

SISTEMAS GENERALES

El Plan regula los Sistemas en el Título III (Capítulo II) del tomo de Normas Urbanísticas, así como en el apartado 8.6 de la Memoria de Ordenación, estableciendo los siguientes tipos de sistemas generales:

- Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).
- Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).
- Sistema General Viario (SGV).
- Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI).

Consideraciones a este apartado:

- No queda claro en el documento la clasificación que corresponde a cada uno de los sistemas generales previstos. En algunos casos, como por ejemplo el de los sistemas

generales SGAL-1 y SGAL-2, se indica en la Memoria de Ordenación la clasificación del suelo que corresponde; sin embargo, en otros casos, como por ejemplo el SGE-1 no se hace referencia alguna al respecto. La representación que se hace al respecto en el plano núm. 30 de Clasificación del Suelo Municipal resulta confusa, ya que, al estar todos los sistemas generales representados con una trama distinta a las establecidas para los suelos urbano, urbanizable y no urbanizable, habría que entender que dichos sistemas generales se encuentran excluidos de la clasificación del suelo, lo que por otra parte resulta contradictorio con lo indicado anteriormente y relativo a que en algunos casos concretos en la Memoria de Ordenación sí se establece la clasificación de dichos sistemas generales.

Asimismo, existen incoherencias entre las distintas partes del PGOU en cuanto a lo que a la clasificación de los sistemas generales se refiere. Por ejemplo, para el caso concreto del SGAL-2 en el cuadro del apartado 8.6.1 de la Memoria de Ordenación se indica que la clasificación que corresponde a dichos suelos es la de suelo urbano, mientras que en el apartado 148 de las Normas Urbanísticas se hace referencia a la inclusión de dicho sistema general en el suelo no urbanizable, lo que deberá aclararse.

- No tiene sentido la inclusión de sistemas locales en suelo no urbanizable, así como tampoco en suelos que ya tienen la consideración de sistemas generales, lo que deberá corregirse en los planos de Calificación y Gestión. Es el caso, por ejemplo, del sistema local de áreas libres de forma triangular situado al norte del SURO-A4 (plano núm. 31.1), así como de los sistemas locales de áreas libres y equipamientos (tanatorio) ubicados a oeste de dicho sector, y que aparecen grafiados sobre suelos que en el plano núm.30 tienen la consideración de sistemas generales.

1. Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).

El ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante establecido en el nuevo PGOU cumple con el mínimo establecido en el art. 10.1.A.c.1) de la LOUA, y que se sitúa entre 5 y 10 m² SGAL/hab.

Dicho valor obtenido es el estándar de SGEL/habitante que se debe utilizar en las futuras innovaciones del PGOU para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto, conforme a lo expresado en la regla 5.^a del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- En lo que se refiere a la clasificación del sistema general de áreas libres SGAL-1 como suelo no urbanizable, cabe hacer las siguientes consideraciones:

• Para la parte del SGAL-1 que se ubica al este de la carretera MA-5402, se entiende correcta su categorización como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística (Riberas de Interés Ambiental), ya que dadas las características de los terrenos en los que se ubica, conformando los márgenes de la ribera del Arroyo de los Ángeles, puede quedar justificada la concurrencia en los mismos de una serie de valores de carácter natural o paisajístico que los haga merecedores de dicho régimen de especial protección.

No obstante, y dado que se trata de suelos destinados a la creación de parques, jardines y espacios libres públicos con objeto de cumplir con las necesidades mínimas establecidas en el art. 10.1.A.c.1) de la LOUA, dichos suelos habrán de ser valorados como suelo urbanizable a efectos de su expropiación, con objeto de garantizar una justa compensación a los propietarios de los mismos que de cumplimiento a la equidistribución de beneficios y cargas preceptuada en el artículo 3.1.f) de la LOUA. Cabe indicar que la Jurisprudencia se ha pronunciado al respecto en casos similares y a efectos de la valoración de los suelos, considerando que los sistemas generales al servicio de la ciudad que deben ser urbanizados en beneficio de sus ciudadanos no han de ser considerados como suelo no urbanizable o rústico, ya que éste tipo de suelo es el que por su naturaleza

ha de quedar preservado de cualquier clase de urbanización (véase Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 29/04/2015).

Asimismo, y en base a la valoración requerida en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 15/05/2019 sobre si el uso a implantar en dicho sistema general, destinado a la creación de parques, jardines y espacios públicos necesarios para satisfacer las necesidades del desarrollo urbanístico, sería encuadrable entre los usos establecidos como compatibles en el art. 132 de la Normativa para los suelos categorizados como Riberas de Interés Ambiental, se comprueba que dicho uso resultaría encuadrable en el establecido en el apartado 1 del referido artículo y denominado «adecuaciones naturalísticas, recreativas y Parques Rurales».

• Para la parte del SGAL-1 que se ubica al oeste de la carretera MA-5402, destinada igualmente a la creación de parques, jardines y espacios libres públicos que cumplan con las necesidades mínimas establecidas en el art. 10.1.A.c.1) de la LOUA, se considera que no procede su clasificación como suelo no urbanizable, ya que tanto por las características de las actuaciones a albergar como por su integración en la trama de suelo urbano o urbanizable del municipio, puede afirmarse que, una vez urbanizados dichos suelos, éstos adquirirán la condición de urbanos, teniendo en cuenta el carácter reglado de dicha clase de suelo.

Por tanto, los terrenos correspondientes a dicha parte del sistema general SGAL.1 han de quedar clasificados como suelo urbanizable, de forma que quede garantizada tanto una clasificación acorde con el destino de dichos suelos y su integración en la trama urbana, como una justa compensación a los propietarios de los mismos. Habrán de realizarse, además, las modificaciones que procedan en los aprovechamientos de las áreas de reparto correspondientes con motivo de la adscripción a las mismas de dicho sistema general.

Asimismo, ha de quedar garantizado el acceso a dicha parte del sistema general, con el fin de que pueda ser destinado al uso de esparcimiento ciudadano para el que ha sido previsto. Para ello, habrá de establecerse desde el PGOU como vinculante la ordenación de la parte de los sectores colindantes que permita la accesibilidad al sistema general propuesto, estableciendo los mecanismos de gestión que procedan y que garanticen la obtención y urbanización de dichos suelos en caso de que el desarrollo del SGAL-1 se produzca con anterioridad al de los dos sectores colindantes.

- Para la totalidad de espacios libres públicos previstos en el PGOU (tanto sistemas generales como locales), se considera necesaria la ejecución del grado de urbanización que proceda para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9.E de la LOUA, relativo a la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos. Por tanto, ha de quedar garantizado en la Normativa que se prevea al respecto que los espacios libres públicos propuestos por el PGOU cuenten con el grado necesario de urbanización que los haga funcionales y accesibles, de forma que puedan ser destinados al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstos.

- Se han detectado errores en el cálculo realizado en el apartado 4.5 de la Memoria del ratio de SGEL/hab del PGOU vigente, que deberán subsanarse según los cálculos indicados en este apartado.

En la corrección de dichos cálculos, habrá de tenerse en cuenta las nuevas viviendas que resulten en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC.AMC-1, SUNC.AMC-2 y SUNC.AMC-3 una vez que se establezcan las densidades a materializar en dichos ámbitos.

- Las superficies que se indican para los sistemas generales SGAL-1 y SGAL-2 en las distintas partes del PGOU son contradictorias, lo que habrá de subsanarse. Por ejemplo, en el apartado 8.6.1 de la Memoria de Ordenación se indica, por una parte, una superficie de 16.238,08 m² para el SGAL-1 y de 2.634,54 m² para el SGAL-2, mientras que en el cuadro del mismo apartado se indican unas superficies diferentes para dichos sistemas generales. Asimismo, en los apartados 8.2 y 9.2 de la Memoria de Sostenibilidad

Económica se indica para el SGAL-1 una superficie de 17.039 m², que tampoco coincide con la indicada en el resto de la documentación.

2. Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).

El PGOU considera como sistema general de equipamiento al Cementerio existente, no previendo la obtención de nuevos sistemas generales de este tipo.

Consideraciones a este apartado:

- Resulta contradictoria la delimitación del SGE-1 que se hace en los distintos planos. En concreto, la delimitación de dicho sistema general que se incluye en el plano núm. 30 de Clasificación no es coincidente con la que se hace en el plano núm. 31 de Calificación y Gestión.

3. Sistemas Generales Viarios (SGV).

Consideraciones a este apartado:

- No se han reflejado en los planos de ordenación los sistemas generales viarios SGV-PE.1A y SGV-PE.2, sobre los que se proponen obras de acondicionamiento, y que se recogen en el apartado 8.6.3 de la Memoria de Ordenación.

- Existen incoherencias entre la documentación que conforma el PGOU sobre si los sistemas generales viarios SGV-PE.1A y SGV-PE.2 se encuentran obtenidos o no. En concreto, en el apartado 8.6.3 de la Memoria de Ordenación se indica que éstos se plantean sobre el camino público existente, lo que implicaría el que dichos terrenos ya se encontraran obtenidos; sin embargo, en el apartado 8.2 de la Memoria de Sostenibilidad Económica se valoran los costes de obtención de dichos suelos, lo que resulta contradictorio.

- En el apartado 8.6.3 de la Memoria de Ordenación se hace referencia a un apartado 9.6 en el que supuestamente se describe la ordenación de las infraestructuras viarias. Sin embargo, dicho apartado 9.6 se refiere únicamente a las vías pecuarias, no recogiendo dicho contenido, lo que deberá aclararse.

4. Sistemas Generales de Infraestructuras (SGT).

Consideraciones a este apartado:

- En los planos núm. 30 de Clasificación y núm. 31 de Calificación y Gestión del Suelo han de representarse todos los sistemas generales técnicos que se encuentren en su ámbito de afección. Se observa que en dichos planos se han representado de forma aleatoria algunos sistemas generales de infraestructuras y otros no (como es el caso, por ejemplo, del SGT.AB.D6 que no aparece grafiado en los planos núm. 30 y núm. 31.2), lo que deberá corregirse.

- Se han adscrito a los sectores SURS.A-1 y SURS.I-2 los sistemas generales técnicos de infraestructuras SGT.AT-D2 y SGT.AT-D3, respectivamente; sin embargo, dichos sistemas generales no aparecen grafiados en planos, así como tampoco se hace referencia alguna a los mismos en la Memoria de Infraestructuras, lo que deberá aclararse.

- Ha de indicarse en la Memoria de Infraestructuras si se propone o no alguna actuación sobre la red eléctrica actual, lo que a priori, se estima que resultaría necesario para abastecer a los nuevos desarrollos propuestos. Asimismo, en caso de plantearse actuaciones al respecto, estas deberán definirse y valorarse del mismo modo que se ha hecho con las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

En las fichas de planeamiento del PGOU se establecen los usos y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado como para los sectores de suelo urbanizable.

Consideraciones a este apartado:

- Tanto los niveles de densidad como las edificabilidades globales que se establecen en el plano núm. 28 del PGOU para las distintas zonas del suelo urbano han de quedar convenientemente justificados en la Memoria de Ordenación.

Asimismo, deberán revisarse todos y cada uno de los valores consignados, ya que se observa la existencia de numerosos errores en el establecimiento de las densidades y edificabilidades en dichos planos. A modo de ejemplo, para los ámbitos SUNC-ACM1 y SUNC-ACM2 se ha establecido un nivel de densidad «alta», que oscila entre las 50 y las 75 viv./ha; sin embargo, y teniendo en cuenta los datos que se incluyen en el cuadro de la página 47 de la Memoria de Ordenación, dichos ámbitos podrían albergar un total de 15 y 13 viviendas, respectivamente, lo que daría lugar a densidades de 12-13 viv./ha, que se encontrarían muy por debajo de la horquilla de densidades establecida.

De la misma envergadura resultan los errores existentes en las edificabilidades asignadas. A modo de ejemplo, en el ámbito SUNC-ACM1, al tener asignada una edificabilidad global de 1,4 m²t/m²s, se podrían alcanzar hasta 16.996 m² de techo construido. Según los datos del cuadro de la página 47 de la Memoria de Ordenación, en dicho ámbito existe ya materializada una edificabilidad de 3.600 m²t, y se podrían construir un total de 3 nuevas viviendas. Pues bien, teniendo en cuenta la edificabilidad global asignada, la edificabilidad que resultaría para materializar en dichas 3 nuevas viviendas sería de 13.396 m²t, lo que daría lugar a viviendas de 4.465 m²t cada una, resultando dicha superficie totalmente desproporcionada teniendo en cuenta el tipo de vivienda a desarrollar y los parámetros urbanísticos de la ordenanza de aplicación.

Los ejemplos contenidos en este apartado son una simple representación de los errores detectados, debiendo revisarse, como se ha indicado anteriormente, todos y cada uno de los valores consignados.

- Existen errores conceptuales en el plano núm. 27, ya que el mismo recoge usos tanto globales como pormenorizados, debiendo restringirse al establecimiento de los usos globales tanto para las distintas zonas del suelo urbano, así como para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.

- No queda definida de forma clara la delimitación de las distintas zonas de suelo urbano a efectos del establecimiento de los usos, edificabilidades globales y niveles de densidad, y ello como consecuencia del desdoblamiento de dicha información en dos planos (núm. 27 y núm. 28), en los que la delimitación de dichas zonas no son coincidentes. Por tanto, deberá unificarse la información contenida en los planos núm.27 y núm.28 en un único plano de Usos, Edificabilidades Globales y Niveles de Densidad, de forma que quede clara la delimitación de las distintas zonas de suelo urbano existentes y los parámetros que resultan de aplicación a cada una de ellas. Cabe indicar al respecto que la delimitación de dichas zonas de suelo urbano ha de quedar clara ya que será el ámbito para el que, en las futuras innovaciones de planeamiento en las que proceda, se establezca el parámetro de media dotacional definido en el artículo 10.2.A.g) de la LOUA.

- No resulta legible la representación de la trama urbana en los planos de usos, edificabilidades globales y niveles de densidad (planos núm. 27 y núm. 28), lo que deberá subsanarse.

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Según se indica en el artículo 38 de las Normas Urbanísticas, para la determinación de los coeficientes de ponderación de uso y tipología se han empleado los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos que prevé el Plan General. Sin embargo, una vez analizada la documentación aportada se comprueba que, salvo en el caso del coeficiente correspondiente a vivienda protegida, que sí se justifica, no queda justificado para los restantes usos la elección de los coeficientes adoptados.

En suelo urbano no consolidado, el PGOU establece un área de reparto por cada ámbito delimitado, y determina su Aprovechamiento Medio.

Aunque no existen diferencias superiores al 10% entre los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto del mismo uso, dicho límite se ve superado entre las áreas de reparto de diferentes usos, no quedando justificada dicha circunstancia.

Consideraciones a este apartado:

- En cuanto a la equidistribución de cargas y beneficios planteada por el PGOU cabe hacer las siguientes consideraciones:

- Ha de justificarse en el PGOU el sistema de áreas de reparto escogido, en el que cada ámbito delimitado por el PGOU constituye, por sí mismo, un área de reparto independiente.

- Ha de justificarse la adscripción de los sistemas generales SGT.AB-D6 y SGT.AT-D3, en exclusiva, al sector SURS.I-2, cuando se trata de sistemas generales que abastecerán a todos los sectores industriales propuestos. Del mismo modo deberá justificarse la adscripción de los sistemas generales SGT.AB-D3 y SGT.AT-D2, en exclusiva, al sector SURS.A-1.

- Ha de quedar justificada en la Memoria de Ordenación el establecimiento de áreas de reparto en el suelo urbanizable en las que las diferencias entre aprovechamientos medios superan el diez por ciento, en base a lo establecido en el art. 60.c) de la LOUA.

- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 61.1 de la LOUA, ha de justificarse expresamente la adopción de los coeficientes de uso y tipología empleados, y que expresen su valor en relación con los demás. Cabe indicar al respecto que únicamente queda justificada la adopción del coeficiente de uso residencial y de vivienda protegida.

Asimismo, en lo que se refiere al uso residencial, queda justificado el coeficiente de dicho uso, sin embargo, no se hace distinción alguna entre los coeficientes asignados a las distintas tipologías posibles (UAS, UAD, N,...), sin quedar justificada dicha circunstancia.

Por otra parte, el establecimiento del mismo coeficiente de uso y tipología para los usos tanto residenciales como turísticos e industriales propuestos contraviene a lo establecido en el apartado 9.1 de la Memoria de Sostenibilidad Económica, y relativo a que en los usos industrial y hotelero, se estima que el valor del metro cuadrado de techo de estos usos es del 25% del de la vivienda libre.

- Al área de reparto del sector SURS.A-1 se le ha adscrito el sistema general SGT.AB-D3, correspondiente al Depósito existente del Mirador, que según se indica en el Estudio de Infraestructuras se encuentra obtenido y ejecutado, lo que resulta incoherente.

- Han de subsanarse las variaciones decimales que existen en las superficies de los cuadros de Áreas de Reparto que se incluyen en la Memoria de Ordenación para el sector SURS.A-2 y las de las correspondientes fichas.

- Existen errores en los cálculos de aprovechamientos que se contienen en el cuadro resumen de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados de uso residencial (págs. 45 y 51 de la Memoria de Ordenación), lo que deberá subsanarse. Cabe indicar al respecto que los aprovechamientos objetivo y subjetivo han de referirse a la superficie edificable permitida medida en metros cuadrados de techo ponderado, y que la cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento será del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. Se comprueba, además, que dichos aprovechamientos han sido correctamente calculados en las fichas de los correspondientes ámbitos, por lo que los errores detectados habrán de subsanarse en coherencia con lo contenido en dichas fichas.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

El PGOU incluye un tomo denominado Libro VII «Catálogo de Patrimonio Histórico, Artístico, Edificado, Etnológico y Arqueológico», donde se recogen los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y se establecen medidas de protección al efecto.

Dicho documento ha sido evaluado por la Consejería de Cultura, habiendo emitido informe al PGOU con carácter favorable con fecha de 21/03/2017, y siendo éste ratificado con fecha de 26/02/2019.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Una vez analizada la Normativa Urbanística se concluye que, en general, se deberán realizar las subsanaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos y del análisis territorial y urbanístico del Plan que se desarrolla en el presente informe, así como de las siguientes consideraciones:

Consideraciones a este apartado:

- Ha de eliminarse el apartado 6.d) del artículo 6, por contravenir lo dispuesto en el art. 36.1 de la LOUA y relativo a que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

- Teniendo en cuenta que el PGOU denomina «unidades de ejecución» a los ámbitos de planeamiento en suelo urbano no consolidado, deberá aclararse en el apartado 6.f) del artículo 6 que las modificaciones permitidas en dicho apartado se refieren únicamente a las unidades de ejecución a efectos de gestión (tal y como las define la LOUA), y no a los ámbitos de planeamiento.

- En los distintos apartados del artículo 12, se hace referencia a una serie de planos cuya denominación no coincide con la de los planos que incluye el PGOU, lo que deberá subsanarse.

Asimismo, en el apartado C) de dicho artículo se hace referencia a una red de viarios estructurantes y aparcamientos reflejada en un plano denominado «Plano de Ordenación Pormenorizada. Infraestructuras», que no se incluye.

- Ha de corregirse la última parte del párrafo tercero del artículo 18, eliminando la posibilidad de alterar el aprovechamiento objetivo asignado por el PGOU hasta en un 10%, por no tratarse ésta de una determinación que pueda modificar el planeamiento de desarrollo.

- El ancho mínimo de aceras y áreas estanciales en viales que se establece para los distintos tipos de viario en el artículo 25 (1,50 metros), incumple la dimensión mínima establecida para los itinerarios peatonales accesibles en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En cumplimiento de lo dispuesto en dicha normativa, la anchura libre de paso en dichos itinerarios peatonales ha de ser de 1,80 metros, tratándose éste de un ancho libre mínimo que no puede ser invadido por mobiliario público ni por arbolado, lo que habrá de tenerse en cuenta en la redacción del artículo.

- Ha de eliminarse el párrafo del artículo 28 en el que se permite, en los sectores del suelo urbanizable ordenado así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado la elaboración de Estudios de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable. Cabe indicar al respecto que los Estudios de Detalle únicamente se permiten en ámbitos de suelo urbano, por lo que quedarían excluidos los sectores de suelo urbanizable ordenado, y que además tienen que tener el carácter de reducido, por lo que tampoco puede entenderse que sean extensibles a la totalidad de los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado.

- Ha de eliminarse el último párrafo del apartado 6 de los artículos 32 y 33, puesto que dado el carácter demanial de los sistemas generales y locales, éstos no podrán mantenerse sobre suelos de titularidad privada.

00186554

- La denominación de los planos a los que se hace referencia en el último párrafo del artículo 46 no se corresponde con la establecida por el PGOU.

- Resulta contradictorio que en el artículo 52 de haga referencia a la consideración de los ámbitos SUNC.AMC-1, SUNC.AMC-2 y SUNC.AMC-3 como actuaciones urbanizadoras no integradas, cuando en el resto del PGOU se ha considerado que dichos ámbitos constituyen unidades de ejecución.

- En el artículo 63 se clasifican las actuaciones urbanizadoras no integradas en Actuaciones Puntuales y Actuaciones de Mejora Urbana, no correspondiendo con la ordenación establecida por el PGOU.

- Las denominación de las protecciones del suelo no urbanizable que se establecen en el artículo 79 no se corresponden en algunos casos con la recogida en la leyenda de los planos.

- En el apartado 2 del artículo 80 no quedan claramente definidos los casos en los que pueden realizarse «ajustes» en la delimitación del suelo no urbanizable, al no basarse en el establecimiento de criterios objetivos que permitan el reconocimiento inequívoco de los casos en que dichos «ajustes» puedan llevarse a cabo.

- Tal y como se ha redactado el apartado 4 del artículo 80, ha de entenderse que cualquier alteración de la ordenación estructural que afecte al suelo no urbanizable implicaría una revisión del PGOU. Dicha determinación no se ajusta a lo establecido en el art. 37 de la LOUA, donde la figura de revisión se restringe a las innovaciones que supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural establecida por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y no a cualquier alteración de dicha ordenación.

- En el apartado 2 del artículo 81 se establece la posibilidad de redactar Planes Especiales en determinados casos, cuando sean necesarios a juicio del Excmo. Ayuntamiento. Sin embargo, en dicho apartado se indica también que en particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a la necesidad de una ordenación en detalle que exige la redacción de un Plan Especial.

Con objeto de clarificar la aplicación de dicho artículo, habrá de quedar claro en dicho apartado si en los referidos casos (campamentos turísticos, industrias de gran tamaño y grandes dotaciones), la exigencia de Plan Especial ha de entenderse para todos los casos o tan sólo para aquellos en los que sean necesarios a juicio del Ayuntamiento.

Asimismo, ha de eliminarse de dicho apartado la referencia al uso de hipermercado, al no tratarse de un uso compatibles en el suelo no urbanizable, según lo regulado en el artículo 91 del propio PGOU.

- En el artículo 85 recoge que «se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente...». No queda claro en dicha afirmación si los dos grupos de condiciones objetivas se refiere a una condición de las incluidas en el art. 86 y otra condición de las incluidas en el art. 87, o por el contrario se refiere a dos condiciones objetivas independientemente del artículo en que se regulen. Asimismo, ha de aclararse a qué se refiere el que dichas condiciones puedan darse alternativamente.

- En el artículo 91, han de realizarse las siguientes correcciones:

• La regulación del apartado denominado «uso de equipamiento público» habrá de restringirse a dicho uso, debiendo eliminarse del mismo las referencias a infraestructuras, servicios, usos industriales, terciarios, turísticos o análogos. Estos usos, en caso que procedan, habrán de regularse en apartados independientes.

• En el apartado denominado «usos de alojamientos (campamentos turísticos y hoteles)» ha de evitarse la regulación de aspectos que ya vienen regulados en las respectivas condiciones particulares de dichos usos, ya que ello da lugar a incoherencias, como por ejemplo el establecimiento de alturas máximas diferentes para las edificaciones

de los campamentos de turismo (se establece en 7 metros en este apartado y en 4,5 metros en las condiciones particulares de aplicación).

- Habrá de eliminarse el último párrafo del apartado 3 del artículo 93, por no resultar coherente su inclusión en dicho apartado.

- La no inclusión en los artículos 101, 103, 104, 105, 106, 107, 111 de la aplicación del procedimiento establecido en los art. 42 y 43 de la LOUA (que sí se incluye en el resto de usos regulados en las condiciones particulares de edificación), podría inducir a interpretar que para la implantación de dichos usos no resulta necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, lo que habrá de subsanarse.

- En el Capítulo II del Título VI habrá de eliminarse la regulación de las condiciones particulares de usos que, según lo establecido por el propio PGOU, están prohibidos en el suelo no urbanizable, como es el caso de las almazaras e instalaciones industriales ligadas a recursos primarios (han de restringirse a las que se encuadren en el caso de grandes industrias o industria nociva y peligrosa), almacenes de productos no primarios, instalaciones deportivas (han de restringirse al único caso permitido, que es el de equipamiento público), parques de atracciones, instalaciones o construcciones al servicio de la carretera, instalaciones no permanentes y permanentes de restauración, y usos turísticos-recreativos. Cabe indicar al respecto, que el art. 92 establece que «en el suelo no urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles», no habiendo sido enumerados como tales en los art. 90 y 91 los usos referidos.

Asimismo, el establecimiento de usos compatibles en los suelos no urbanizables de especial protección y en los suelos no urbanizable con afecciones jurídico-administrativas (Capítulos III y IV del Título VI) habrá de hacerse de forma coherente con los usos que, en el artículo 91, se han establecido como compatibles para el suelo no urbanizable. Cabe indicar al respecto que, en el régimen de usos de las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como en el de las afecciones jurídico-administrativas, se incluyen como compatibles, erróneamente, usos que no están permitidos para el suelo no urbanizable según la regulación contenida en el propio PGOU.

- Los usos contemplados en el artículo 105 (almacén de mayoristas, almacén de supermercados, ...), así como en el artículo 116 (talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV) son impropios del suelo no urbanizable, no pudiendo tener consideración de Actuación de Interés Público al no resultar necesaria su implantación en suelo no urbanizable, incumpliendo por tanto lo dispuesto en el art. 42.1 de la LOUA.

- Ha de corregirse la definición de usos que se hace en el artículo 115, relativo a las construcciones y edificaciones públicas singulares en el suelo no urbanizable, aclarando que sólo tendrían cabida como tales las construcciones y edificaciones que se destinen a equipamiento público, debiendo ser por tanto de titularidad pública, por ser éste el único de los usos relacionados en el art. 91 en el que tendría cabida dicho tipo de actuaciones.

- En el artículo 118, relativo a la implantación de viviendas unifamiliares en el suelo no urbanizable, habrán de realizarse las siguientes correcciones:

- Deberá extraerse del apartado «2.b) Parcela mínima» aquellas otras determinaciones cuya naturaleza no se corresponde con el parámetro que se regula en el mismo, y encuadrarse en su correspondiente apartado.

- Ha de exigirse la justificación de la necesidad de la vivienda para llevar a cabo las labores agrícolas, ganaderas o forestales de la finca, teniendo como soporte un análisis específico de los aspectos técnicos y socio-económicos de la explotación (tipo de explotación, amortización de los cultivos, parámetros de productividad y rentabilidad, plantilla de trabajadores, etc) que justifiquen dicha necesidad.

- En el artículo 129, han de realizarse las siguientes correcciones:

- Apartado 2.c), aclarando cuáles son las disposiciones establecidas en el Título V a las que se hace referencia, ya que en dicho título no se establece disposición alguna al respecto.

• Apartado 2.e), limitando los usos residenciales al único que permite la LOUA en el suelo no urbanizable, es decir, el que responde a la necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En dicho apartado habrán de incluirse, además, las limitaciones que para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas se establecen en el apartado 3.h) de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga.

- En el artículo 130, han de realizarse las siguientes correcciones:

• Apartado 2.d), eliminando la compatibilidad con usos culturales, por no estar permitida en los espacios categorizados como Espacios Forestales de Interés Recreativo por el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

• Apartado 3.f), teniendo en cuenta que dado que se establecen como incompatibles los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería, a sensu contrario, se entenderían como compatibles los usos residenciales ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería, lo que habrá de corregirse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52.1.B).b) de la LOUA, donde se establece como único uso residencial permitido en el suelo no urbanizable los vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

En la misma línea habrá de corregirse lo establecido al respecto en el apartado 2 del artículo 132, y relativo a las Riberas de Interés Ambiental.

- Ha de corregirse la redacción del apartado 2 del artículo 133, ya que tal y como está redactada induce a la realización de diferentes interpretaciones en cuanto a los usos permitidos en los Espacios de Potencialidad Forestal. En concreto, en la primera parte de dicho apartado se exponen de forma clara los usos permitidos en dichos suelos protegidos; sin embargo, a continuación se indica que «para la implantación de cualquiera de los usos y actividades permitidos en el régimen general del suelo no urbanizable, el promotor de los mismos deberá acreditar que la zona de actuación no se encuentra incluida en ningún plan o programa de reforestación». Esta última afirmación induce a interpretar que, si se acredita la condición requerida, podrían implantarse cualquiera de los usos permitidos con carácter general para el suelo no urbanizable, lo que resulta contradictorio con la regulación de usos que se hace en la primera parte de dicho apartado.

- El artículo 134 contiene la regulación relativa al «régimen de usos de los paisajes agrarios de regadío»; y por otra parte, el artículo 136 regula el «régimen de usos de los espacios agrícolas de regadío», conteniendo ambos artículos un contenido casi idéntico, aunque con algunas diferencias puntuales en lo que a compatibilidad de usos se refiere. Ha de aclararse en el documento a cuál de las protecciones del suelo no urbanizable indicadas en planos se refiere cada uno de esos artículos, ya que las denominaciones empleadas no se corresponden con ninguna de ellas.

Por otra parte, habrá de establecerse en la Normativa la regulación de los suelos categorizados en la planimetría como Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG), que no se incluye.

- Ha de corregirse donde proceda lo dispuesto en el artículo 139, y relativo a que los Hábitats de Interés Comunitario constituyen una afección jurídico-administrativa y por tanto no se tratan de suelos no urbanizables de especial protección, en coherencia con lo dispuesto tanto en el artículo 131 como en el plano núm.32 de «Estructura del suelo no urbanizable», donde dichos hábitats sí se recogen como suelos especialmente protegidos.

- En cuanto a las definiciones contenidas en el Anexo I «Conceptos» del Título VI, se observan las siguientes deficiencias:

• La denominación de «Establo» que se hace en el apartado 1.9 ha de sustituirse por la de «Ganadería Estabulada», en coherencia con la denominación contenida en el artículo 101, y teniendo en cuenta además que los establos ya se definen en el apartado 1.6, quedando incluidos como obras o instalaciones anejas a la explotación. Asimismo,

las capacidades de alojamiento ganadero que se recogen en dicho apartado 1.9 han de establecerse de forma coherente con las contenidas en el referido artículo 101.

- Ha de corregirse el apartado 3.1 teniendo en cuenta lo ya dispuesto en el presente informe para el artículo 105, y relativo a la necesidad de eliminación de dicho apartado de los usos de almacén de mayorista y supermercados, por no tratarse de usos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.

- Ha de corregirse el apartado 5.3 teniendo en cuenta lo ya dispuesto en el presente informe para el artículo 116, y relativo a la necesidad de eliminación de dicho apartado de los usos de talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV, por no tratarse de usos que deban implantarse en el suelo no urbanizable.

- En general, habrían de eliminarse de dichos apartados todas las definiciones de usos que no son compatibles en el suelo urbanizable, al no tener sentido su definición en la normativa de dicha clase de suelo.

- En el artículo 184 se hace referencia a un apartado 4 inexistente. Del mismo modo, en el artículo 185 se hace referencia a cuatro apartados a), b), c) y d) inexistentes. En general, en todos los artículos de los Títulos VII y VIII, deberá revisarse la enumeración de los distintos apartados que componen cada uno de dichos artículos, ya que ésta es prácticamente inexistente, lo que dificulta, en algunos casos, la comprensión de los mismos.

- Ha de corregirse el plazo de un mes fijado en el último párrafo del artículo 192 para la emisión del informe de la Consejería competente en materia de vivienda respecto de los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, ya que este plazo fue modificado a tres meses por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

- Ha de corregirse el apartado 15 del artículo 197, eliminando el último párrafo de dicho apartado, ya que no tienen consideración de uso docente los usos residenciales privados en los que una parte de los mismos se destinen a impartir clases.

- En el artículo 205, ha de añadirse que para la construcción de aparcamientos bajo la rasante de los espacios públicos, ha de quedar garantizado el mantenimiento del carácter demanial del subsuelo. La desafectación del subsuelo únicamente podría tener lugar mediante la correspondiente innovación del instrumento de planeamiento general, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 36 de la LOUA y adoptando las medidas compensatorias que procedan.

- Han de corregirse los artículos 206 y 207, teniendo en cuenta las disposiciones del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE. En concreto, se observan las siguientes deficiencias:

- Cuando las rampas de los garajes sean de salida a la vía pública habrá de limitarse su pendiente al menos en los primeros 4,5 metros.

- Todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 80 cm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 de la Sección SUA 1 del CTE.

- El nivel mínimo de iluminancia que se establece en los aparcamientos interiores será de 50 lux medida a nivel del suelo.

- Los artículos 211 y 213 regulan el mismo uso, debiendo unificarse dicha regulación en un único artículo. Lo mismo sucede con los artículos 212 y 214.

- Ha de eliminarse el apartado 2.b.E del artículo 225, por el que se permite la cesión provisional de terrenos dotacionales a particulares, por no permitirse dicha cesión en la legislación urbanística.

- Ha de corregirse el apartado 2 del artículo 227, eliminándose el establecimiento de forma genérica de usos compatibles con los espacios libres públicos (recreativo, sanitario, educativo, social-asistencial, deportivo, viario, aparcamiento,...). Sólo será posible el

establecimiento puntual de usos compatibles que coadyuven a la mejor utilización del espacio libre público previsto, y siempre que se mantengan en la normativa las convenientes limitaciones de forma que quede garantizado que prevalezca la utilización del espacio libre público como tal.

Aunque es cierto que la normativa limita la ocupación de estos usos, los porcentajes máximos establecidos resultan excesivos (llegando hasta el 50% en el caso de las instalaciones deportivas), lo que provocaría una merma considerable del espacio realmente destinado a espacios libres públicos. Asimismo, la redacción del art. deja abierta la posibilidad de su implantación sin estar necesariamente vinculados al espacio libre público. En consecuencia, sólo habrían de admitirse usos que coadyuven a la mejor utilización del espacio libre público previsto, debiendo establecerse unas limitaciones razonables de los mismos que garanticen que sólo supondrán una ocupación puntual de dicho espacio libre, sin que éste se vea desnaturalizado. Además, en el caso del uso de viario y aparcamiento, éstos usos sólo deberían tener cabida si la dimensión del espacio libre es tal que se hace imprescindible el acceso rodado por su interior, no entendiéndose que 5.000 m² sea una superficie suficiente como para que el acceso rodado y el aparcamiento interior a dicho espacio libre se haga necesario.

- Ha de corregirse el apartado 2 del artículo 228, y en concreto el párrafo en el que se permite destinar los suelos de dominio público a cualquiera de los usos en que se han clasificado los equipamientos, teniendo en cuenta que la clasificación que se hace incluye una gran cantidad de usos privados. Deberá aclararse, por tanto, que los suelos dotacionales podrán destinarse únicamente a cualquiera de los usos que, de entre los recogidos en el apartado 2.a de dicho artículo, tengan carácter de públicos.

Asimismo, en dicho apartado ha de eliminarse la inclusión como equipamiento comunitario de las edificaciones residenciales que se destinen en parte a uso académico, por tratarse dicho uso de un uso residencial y no de equipamiento.

Por último, en dicho apartado y entre los usos en los que se clasifican los equipamientos ha de aparecer el «comercial público», debiendo incluirse en dicho uso los «mercados públicos», que aparecen erróneamente incluidos en el uso social- asistencial.

- En el art. 276 han de corregirse los casos en los que resulta obligatoria la previsión de ascensores, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas al respecto en el art. 106.2 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.

- En la ordenanza de aplicación a la Zona N1 «Casco Antiguo» ha de regularse el parámetro de fondo máximo edificable, en coherencia con la ordenación establecida por el planeamiento vigente. Cabe indicar al respecto que en los artículos 312 Condiciones de la Ordenación y 313 Condiciones de la Edificación, se establecen unas condiciones que en algunos casos están referidas al fondo máximo edificable, por lo que resultarían inaplicables al no quedar establecido dicho parámetro.

- En el artículo 309 se establece que la unidad residencial (vivienda) no será inferior a 80 m²t. Con el fin de permitir una interpretación unitaria de dicho precepto, debería aclararse si dicha superficie se refiere a superficie útil o construida, así como si en el caso de edificaciones que alberguen más de una vivienda la superficie mínima de cada una de dichas viviendas se establece en 80 m²t o si por el contrario ésta es la superficie media por vivienda que habría de alcanzarse.

- Debe subsanarse el artículo 346, en lo que se refiere a la altura máxima edificable en las parcelas calificadas como Equipamiento Privado, ya que se indica que dicha altura será de tres plantas (PB+1), pudiendo llegar en casos excepcionales a cuatro plantas (PB+2), lo que resulta incoherente.

Del mismo modo, habrá de subsanarse lo dispuesto al respecto para los Equipamientos Públicos en el artículo 350, donde se indica, incoherentemente, que la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB+1).

- En el artículo 351, en el que se regulan las condiciones de uso de los Equipamientos Públicos, han de realizarse las siguientes correcciones:

- Ha de eliminarse la posibilidad de establecer el uso religioso como complementario, por no tratarse de un uso de dominio público, debiendo éste implantarse en parcelas calificadas como equipamiento privado.

- Para los equipamientos públicos en los que el PGOU establece un uso pormenorizado (escolar, deportivo, social) ha de regularse el régimen de intercambiabilidad de usos que resulte de aplicación. Cabe indicar al respecto que, teniendo en cuenta la doctrina del Consejo Consultivo de Andalucía, la sustitución de los usos de equipamiento establecidos por el planeamiento por otros usos de equipamiento que no tengan relación entre sí, habría de realizarse en cada caso concreto mediante la tramitación del correspondiente expediente de innovación del PGOU, puesto que de otro modo se estaría hurtando la posibilidad de participación ciudadana.

Como consecuencia de ello, habrá de modificarse el párrafo en el que se establece que «cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del PGOU como equipamiento público, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos antes referidos», limitando dicha posibilidad a aquellos casos en los que no se establece por el PGOU ningún uso pormenorizado para el equipamiento.

- Ha de corregirse la referencia que se hace en dicho artículo a la ordenanza de «Regulación de usos de equipamiento comunitario», ya que no existe ninguna ordenanza con tal denominación.

- Ha de corregirse el ancho mínimo de aceras, establecido en 1,50 metros en el apartado 3 del artículo 357, por incumplir dicha dimensión con el mínimo establecido por la Orden VIV/561/2010 para itinerarios peatonales accesibles (1,80 m).

- En el apartado 3 del artículo 365, ha de corregirse el establecimiento del porcentaje del 50% de la superficie total de los parques para su destino a áreas de juegos de niños, por tratarse dicha cifra de un error, según puede deducirse de la lectura de dicho apartado.

- En el art. 369 se hace referencia a Normativa en materia de Accesibilidad derogada, lo que ha de subsanarse.

- En la disposición transitoria sexta se hace referencia a unos apartados 2, 3 y 4 que supuestamente se contienen en la misma; sin embargo, dicha disposición transitoria no tiene numeración alguna, lo que habrá de subsanarse con el fin de permitir su comprensión.

- En la disposición transitoria séptima, donde se regula el régimen de fuera de ordenación en el suelo no urbanizable, habrán de realizarse las siguientes correcciones:

- De conformidad con lo preceptuado en el Decreto 2/2012, el subapartado c) del apartado 1.B debe quedar incluido dentro del subapartado b), y no constituir un subapartado independiente, por tratarse de edificaciones en las que procede el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

- Se hace referencia a un artículo 233.1.1.1 «Obras tendentes a la buena conservación» que no existe, lo que deberá subsanarse.

- En cuanto a la regulación contenida en el Anexo I «Disposiciones Complementarias», se observa la existencia de las siguientes deficiencias:

- En el Apartado I «Disposiciones Complementarias que habrán de cumplir las edificaciones» se hace referencia a normativa que se encuentra derogada, lo que deberá corregirse.

- En cuanto al Apartado II «Normas para el diseño de la vía pública», se observa que no se ha tenido en cuenta lo establecido en el art. 8.2 de la LOUA, relativo a que el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio. Al basarse en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del PGOU de

Madrid, se ha dado lugar a una normativa excesivamente compleja y con una casuística que en la mayor parte de los casos no va a darse en un municipio como Ardales (intersecciones múltiples, pasos de peatones a distinto nivel, aparcamientos disuasorios, red de autobuses públicos, etc...).

- En general, se observa el establecimiento de parámetros en las «Normas para el diseño de la vía pública» que contravienen a lo dispuesto al respecto por las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que habrá de corregirse.

- En los artículos 25, 26 y 27 se hace referencia erróneamente al PGOU de Almogía, lo que habrá de subsanarse.

- En el artículo 31 se hace referencia a carreteras que no discurren por el término municipal de Ardales.

- En el artículo 46, la anchura mínima útil de 1,50 m establecida para las aceras, así como la pendiente longitudinal máxima del 8% incumple los parámetros establecidos en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero. Asimismo, la altura de los bordillos en dicho artículo habrá de ajustarse a la establecida en la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

- En el artículo 49, las anchuras mínimas de las bandas de estacionamiento en viario que se establecen en el cuadro 4.2 incumplen en algunos casos las dimensiones mínimas exigidas al respecto en el Reglamento de Planeamiento.

- En los cuadros 4.1 y 4.2 del artículo 91, las dimensiones establecidas para las plazas de aparcamiento no cumplen en algunos casos con el mínimo exigido por el Reglamento de Planeamiento (4,5 m). Asimismo, las dimensiones establecidas para automóvil para discapacitados no cumple con la necesidad de prever una zona de transferencia que se establece en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

- En el apartado 6.2 del artículo 93 se hace referencia a la previsión por el PGOU de la redacción de un Plan Especial de Aparcamientos Públicos; asimismo, en el artículo 112 se hace referencia al establecimiento por el PGOU de una serie de Planes Especiales de Adaptación de la Vía Pública. Sin embargo, dichas previsiones no quedan recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que resulta incoherente.

- En los artículos 94 y 102 se hace referencia a normativa autonómica en materia de Accesibilidad de aplicación en la Comunidad de Madrid, lo que habrá de subsanarse.

- Las pendientes superiores al 6% que se establecen en el cuadro 8.5.2.2 del artículo 98 para las sendas peatonales, incumplen las pendientes máximas permitidas para los itinerarios peatonales accesibles por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

El Plan incluye el Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», que contiene la valoración del importe de las actuaciones referidas a las infraestructuras básicas, a la red viaria y a las dotaciones.

Asimismo, se incluye la distribución de los costes entre los distintos agentes que intervienen en la ejecución del Plan: iniciativa privada, Ayuntamiento, Diputación Provincial y otros.

El Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», contiene también la programación de las distintas actuaciones en suelo urbano y urbanizable, así como de los sistemas generales que se proponen en el PGOU, estableciéndose en dos cuatrienios. No obstante lo anterior, se observan errores en la programación incluida, ya que se hace referencia a ámbitos que no existen en el PGOU; asimismo, en algunos casos existen diferencias significativas entre los plazos que se indican en dicha programación y los que se recogen en las fichas urbanísticas de cada uno de los ámbitos.

No obstante lo anterior, se estima que el contenido de la Memoria de Sostenibilidad Económica del PGOU habría de completarse teniendo en cuenta el contenido mínimo exigido en el art. 19.1.a).3ª de la LOUA, incluyendo la justificación sobre la existencia de

suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como un análisis el impacto que tendrá en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas y prestación de los servicios necesarios.

Por otra parte, ha de tenerse en cuenta también lo dispuesto en el punto 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece para «la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística», la obligación de la elaboración de una «memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación».

Consideraciones a este apartado:

- El Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica» del PGOU ha de completarse incluyendo las siguientes determinaciones:

- Justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

- Análisis del impacto que tendrán en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas, así como la prestación de los servicios necesarios.

- Justificación de la viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano que propone el PGOU, conforme a lo dispuesto en el artículo 22.5 el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

- Ha de corregirse la programación contenida en el apartado 7.2 de la Memoria de Sostenibilidad Económica, de forma que se subsanen los siguientes errores detectados:

- Los ámbitos que se incluyen en dicho apartado no son coincidentes con los incluidos en el resto del PGOU, omitiéndose algunos (por ejemplo SUNC.UE-1A y SUNC.UE-1B), e incluyéndose otros que no se recogen en el PGOU (por ejemplo SUNC.UE-7 y SUNC.UE-8).

- Se observan diferencias entre la programación contenida en dicho apartado y los plazos de planeamiento, gestión y ejecución que se recogen en las fichas de los distintos ámbitos.

- En el apartado 9.1 de la Memoria de Sostenibilidad Económica, existen contradicciones entre el importe de las cargas externas que se asignan a los propietarios de suelos. En concreto, se indica que el total de cargas externas es de 1.631.625 €, cantidad que no coincide con la sumatoria de las cargas asignadas a cada tipo de suelo, y que asciende a 2.016.263 €.

- Con objeto de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora del suelo, los ámbitos SUNC.UE-6, SUNC.AMC-1, SUNC.AMC-2 y SUNC.AMC-3 habrán de contribuir en la medida que les corresponda a la financiación de las cargas externas de urbanización, puesto que independientemente de que ya hayan consumido parte de su edificabilidad de forma irregular, éstos harán uso de las dotaciones e infraestructuras necesarias del mismo modo que el resto de los ámbitos que sí soportan dichas cargas.

- No queda justificada la fuente de financiación del 100% de las actuaciones proyectadas, lo que habrá de subsanarse.

Asimismo, existen incoherencias en el cuadro del apartado 9.3 de la Memoria de Viabilidad donde se reparten las cargas de financiación, ya que se establece un coste de 170.227 € correspondiente a los sistemas generales viarios cuya financiación no se asigna a ningún agente; sin embargo, en el apartado 9.2 se indica que la financiación de dicho coste corresponderá a los privados a través de las cargas urbanísticas externas.

- Han de incluirse las previsiones de programación del Plan Especial del Entorno del Embalse que se regula en el artículo 147 de las Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.A.f) de la LOUA.

- En el cuadro del apartado 8.10 de la Memoria se indica erróneamente que la gestión de la Actuación Municipal AM-3 será privada, cuando realmente se debería indicar que ésta será municipal en coherencia con lo indicado en dicho apartado, ya que se va a llevar a cabo por expropiación gestionada por el propio Ayuntamiento.

OTRAS CONSIDERACIONES

Se observa la existencia de una serie de deficiencias en la documentación aportada, para las que no cabe su inclusión en ninguno de los apartados anteriores:

- El índice de contenido que se incluye en el Libro II Memoria de Ordenación se encuentra incompleto, lo que habrá de corregirse.

- Las fichas de los distintos ámbitos, los cuadros de las áreas de reparto, así como cualquier otra determinación contenida en la Memoria y que tenga carácter normativo, han de ser incluidas en las Normas Urbanísticas.»

De acuerdo con la Propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico; de conformidad 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,

A C U E R D A

Primero. 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 Ardales, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) de este punto.

El documento técnico que se aprueba de manera parcial, es el presentado con fecha 10 de diciembre de 2018, y que presenta la diligencia en la que se hace constar que «el PGOU aprobado provisionalmente con fecha 03/07/2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018».

A) Determinaciones SUSPENDIDAS por deficiencias sustanciales a subsanar:

Por deficiencias sustanciales en materia urbanística.

Respecto a la Clasificación y Categorías del Suelo Propuesta: Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

- La categorización de los siguientes ámbitos como suelo urbano consolidado, por no reunir las condiciones para dicha categoría de suelo que se establecen en el art. 45 de la LOUA, las cuales han sido detalladas para cada ámbito en el apartado correspondiente del informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019, y debiendo tenerse en cuenta las consideraciones ya expuestas:

- Los dos ámbitos de suelo urbano consolidado situados en el Poblado del Pantano.
- Porción de terrenos ubicada entre el ámbito SUNC.UE-3 y la Actuación Municipal AM.4.
- Tramo viario no urbanizado ubicado entre el ámbito SUNC.UE-4 y la Actuación Municipal AM-3.

Dado que se entiende necesaria la integración del tramo viario que da acceso al ámbito SUNC.UE-4 en dicho ámbito, resultará necesario modificar su delimitación, así

como los parámetros que proceda modificar en su ficha urbanística, como consecuencia del incremento de superficie que proceda.

- La consideración del ámbito SUNC.UE-3 como «ámbito reducido» a desarrollar mediante Estudio de Detalle, por constituir éste un vacío relevante de suelo que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, y que permite la delimitación de un sector, resultando el instrumento de ordenación procedente el Plan Parcial de Ordenación.

En la subsanación que se plantee habrá de valorarse la inclusión en dicho ámbito de la porción de terrenos colindante a la que se he hecho referencia en el apartado anterior, y para la que no procede su categorización como suelo urbano consolidado.

- La consideración de los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-AMC1, SUNC-AMC2 y SUNC-AMC3 como «ámbitos sujetos a contribuciones especiales», debiendo considerarse como actuaciones de reforma interior en base a lo establecido en el apartado correspondiente del informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019 así como en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, y estableciendo las cesiones tanto dotacionales como de vivienda protegida que procedan.

Asimismo, y teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 15/05/2019, en la ficha urbanística que se desarrolle para el ámbito SUNC-AMC3, habrán de establecerse los criterios y directrices para su ordenación detallada que garanticen el cumplimiento de los objetivos del artículo 46.D del POT para las ciudades medias de protección de la imagen paisajística.

- La ordenación pormenorizada establecida para el sector de suelo urbanizable ordenado SURO.A.4, por incumplir con la reserva mínima de aparcamiento público establecida en el artículo 17.1.2ª.c) de la LOUA para los sectores de uso característico turístico, y que se establece entre 1 y 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, debiendo tenerse en cuenta, además, la necesidad de recoger de forma precisa la ordenación detallada completa del sector.

Respecto de la Reserva de Vivienda Protegida Prevista.

- La exención para el ámbito SUNC.UE-6 de la reserva de vivienda protegida exigida en el art. 10.1.A.b) de la LOUA, por no cumplir con las condiciones requeridas en dicho artículo para permitir dicha exención.

Respecto de las Normas Urbanísticas Propuestas.

- Los siguientes apartados o artículos del Libro III Normas Urbanísticas:

- El apartado 6.d) del artículo 6, por contravenir lo dispuesto en el art. 36.1 de la LOUA.
- La parte final del párrafo tercero del artículo 18, en la que se permite la alteración hasta en un 10% del aprovechamiento objetivo establecido por el PGOU en ámbitos de planeamiento, por no tratarse ésta de una determinación que pueda ser modificada por el planeamiento de desarrollo.

- El párrafo del artículo 25 en el que se establece una anchura mínima en aceras y áreas estanciales en viales de 1,50 metros, por incumplir con la dimensión mínima establecida para los itinerarios peatonales accesibles en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- El párrafo del artículo 28 en el que se permite, para los sectores de suelo urbanizable ordenado así como en los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado con carácter genérico la elaboración de Estudios de Detalle, por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 15.1 de la LOUA.

- El último párrafo del apartado 6 de los artículos 32 y 33, por afectar al carácter demanial de los sistemas generales y locales.

- El apartado 2 del artículo 80, por no quedar claramente definidos los casos en los que pueden realizarse «ajustes» en la delimitación del suelo no urbanizable, al no basarse

en el establecimiento de criterios objetivos que permitan el reconocimiento inequívoco de los casos en que dichos «ajustes» puedan llevarse a cabo.

- El apartado 4 del artículo 80, por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 37 de la LOUA.

- El establecimiento de los usos de almacén de mayoristas y almacén de supermercados en el artículo 105, así como de talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV en el artículo 106, por tratarse de usos para los que no puede entenderse necesaria su implantación en suelo no urbanizable.

- La inclusión en el uso docente definido tanto en el apartado 15 del artículo 197 como en el apartado 2.a.A del artículo 228 de los edificios residenciales privados donde se imparten clases o disponiendo parte del edificio al uso académico, por tener la consideración éstos de usos residenciales y no docentes.

- El apartado 2.b.E del artículo 225, por no estar permitida en la legislación urbanística la cesión provisional de terrenos dotacionales a particulares.

- El apartado 2 del artículo 227, por establecer unas condiciones de uso para las áreas libres que podrían dar lugar a la desnaturalización de las mismas, no quedando garantizada su funcionalidad en base al uso para el que han sido previstas, lo que incumpliría lo preceptuado en el art. 9.E de la LOUA.

- El párrafo sexto del artículo 276, relativo a la obligatoriedad de previsión de ascensores en edificios, por no ajustarse a lo establecido en el artículo 106 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.

- Los apartados 2 y 5 del artículo 351; en el caso del apartado 2, por establecer como uso complementario a los equipamientos públicos un uso no público, y que debería encuadrarse como equipamiento privado; y en el caso del apartado 5 por no regular correctamente el régimen de intercambiabilidad de usos para las parcelas calificadas como equipamiento público, en base a la justificación realizada en el apartado correspondiente del informe de 23/05/2019 del Servicio de Urbanismo.

- El segundo párrafo del apartado 3 del artículo 357, por incumplir el ancho mínimo establecido en la Orden VIV/561/2010 para los itinerarios peatonales accesibles.

- Asimismo, el Apartado II «Normas para el diseño de la vía pública» del Anexo I «Disposiciones Complementarias» ya que, además de contener una gran cantidad de errores, incumple lo establecido en el art. 8.2 de la LOUA, y relativo a que el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio.

Por deficiencias sustanciales en materia de protección ambiental.

- Los dos ámbitos de suelo urbano consolidado delimitados en el Poblado del Embalse, en coherencia con lo que ya se indicó en el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido con fecha de 13/03/2012, en el que la clasificación como urbano consolidado de dichos suelos fue considerada como no viable por encontrarse dentro de los límites del Paraje Natural «Desfiladero de los Gaitanes».

Dichos terrenos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, han de quedar clasificados como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación sectorial.

Por deficiencias sustanciales en materia de telecomunicaciones.

- El apartado q) del artículo 370 de las Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa de fecha 11/02/2019, y en el que se concluye

que no se adecua a la normativa sectorial de telecomunicaciones la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación con carácter genérico, debiendo modificarse dicho artículo conforme a lo expuesto en el citado informe.

B) Deficiencias a Subsanan: Las detalladas en el apartado «G.2- SUBSANACIONES» del informe técnico del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019. El Ayuntamiento de Ardales deberá elaborar un documento único corregido en el que se incorporen las subsanaciones señaladas, para que una vez verificado por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico se proceda a su registro y publicación.

Segundo. Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Ardales y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

Tercero. El Ayuntamiento de Ardales deberá elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las determinaciones tanto a subsanar, como las suspendidas, que tras la aprobación por parte del Pleno Municipal, en su caso y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, remitirá la documentación para:

- En el caso de las determinaciones suspendidas, tras su solicitud, se eleve de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva.

- En el caso de las determinaciones pendientes de subsanación, una vez verificada la subsanación por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico se proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, 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. A) 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 Públicas, 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 dictó 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, Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU.

ANEXO III**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (30/07/20)**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.01.2020 celebrada el 30 de julio de 2020, adopta el siguiente Acuerdo:

Expediente: EM-ARD-11.

Municipio: Ardales.

Asunto: Expediente de cumplimiento para levantamiento de las suspensiones del documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, aprobado de manera parcial por CTOTU de fecha 24 de mayo de 2019.

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 24 de mayo de 2019, en sesión MA/03/2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó:

«Primero. 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 Ardales, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) de este punto.

El documento técnico que se aprueba de manera parcial, es el presentado con fecha 10 de diciembre de 2018, y que presenta la diligencia en la que se hace constar que «el PGOU aprobado provisionalmente con fecha 03/07/2013, tiene incorporado las modificaciones exigidas por los distintos informes de los organismo sectoriales, verificados favorablemente, y ha sido tomado en consideración por el Ayuntamiento Pleno de fecha 11 de julio de 2018».

A) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

Por deficiencias sustanciales en materia urbanística.

Respecto a la clasificación y categorías del suelo propuesta: Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

- La categorización de los siguientes ámbitos como suelo urbano consolidado, por no reunir las condiciones para dicha categoría de suelo que se establecen en el art. 45 de la LOUA, las cuales han sido detalladas para cada ámbito en el apartado correspondiente del informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019, y debiendo tenerse en cuenta las consideraciones ya expuestas:

- Los dos ámbitos de suelo urbano consolidado situados en el Poblado del Pantano.
- Porción de terrenos ubicada entre el ámbito SUNC.UE-3 y la Actuación Municipal AM.4.
- Tramo viario no urbanizado ubicado entre el ámbito SUNC.UE-4 y la Actuación Municipal AM-3.

Dado que se entiende necesaria la integración del tramo viario que da acceso al ámbito SUNC.UE-4 en dicho ámbito, resultará necesario modificar su delimitación, así como los parámetros que proceda modificar en su ficha urbanística, como consecuencia del incremento de superficie que proceda.

- La consideración del ámbito SUNC.UE-3 como «ámbito reducido» a desarrollar mediante Estudio de Detalle, por constituir éste un vacío relevante de suelo que carece de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, y que permite la delimitación

de un sector, resultando el instrumento de ordenación precedente el Plan Parcial de Ordenación.

En la subsanación que se plantee habrá de valorarse la inclusión en dicho ámbito de la porción de terrenos colindante a la que se he hecho referencia en el apartado anterior, y para la que no procede su categorización como suelo urbano consolidado.

- La consideración de los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-AMC1, SUNC-AMC2 y SUNC-AMC3 como «ámbitos sujetos a contribuciones especiales», debiendo considerarse como actuaciones de reforma interior en base a lo establecido en el apartado correspondiente del informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019 así como en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, y estableciendo las cesiones tanto dotacionales como de vivienda protegida que procedan.

Asimismo, y teniendo en cuenta las consideraciones contenidas en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 15/05/2019, en la ficha urbanística que se desarrolle para el ámbito SUNC-AMC3, habrán de establecerse los criterios y directrices para su ordenación detallada que garanticen el cumplimiento de los objetivos del artículo 46.D del POT para las ciudades medias de protección de la imagen paisajística.

- La ordenación pormenorizada establecida para el sector de suelo urbanizable ordenado SURO.A.4, por incumplir con la reserva mínima de aparcamiento público establecida en el artículo 17.1.2ª.c) de la LOUA para los sectores de uso característico turístico, y que se establece entre 1 y 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, debiendo tenerse en cuenta, además, la necesidad de recoger de forma precisa la ordenación detallada completa del sector.

Respecto de la Reserva de Vivienda Protegida Prevista.

- La exención para el ámbito SUNC.UE-6 de la reserva de vivienda protegida exigida en el art. 10.1.A.b) de la LOUA, por no cumplir con las condiciones requeridas en dicho artículo para permitir dicha exención.

Respecto de las Normas Urbanísticas Propuestas.

Los siguientes apartados o artículos del Libro III Normas Urbanísticas:

- El apartado 6.d) del artículo 6, por contravenir lo dispuesto en el art. 36.1 de la LOUA.

- La parte final del párrafo tercero del artículo 18, en la que se permite la alteración hasta en un 10% del aprovechamiento objetivo establecido por el PGOU en ámbitos de planeamiento, por no tratarse ésta de una determinación que pueda ser modificada por el planeamiento de desarrollo.

- El párrafo del artículo 25 en el que se establece una anchura mínima en aceras y áreas estanciales en viales de 1,50 metros, por incumplir con la dimensión mínima establecida para los itinerarios peatonales accesibles en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- El párrafo del artículo 28 en el que se permite, para los sectores de suelo urbanizable ordenado así como en los sectores y áreas de suelo urbano no consolidado con carácter genérico la elaboración de Estudios de Detalle, por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 15.1 de la LOUA.

- El último párrafo del apartado 6 de los artículos 32 y 33, por afectar al carácter demanial de los sistemas generales y locales.

- El apartado 2 del artículo 80, por no quedar claramente definidos los casos en los que pueden realizarse «ajustes» en la delimitación del suelo no urbanizable, al no basarse en el establecimiento de criterios objetivos que permitan el reconocimiento inequívoco de los casos en que dichos «ajustes» puedan llevarse a cabo.

- El apartado 4 del artículo 80, por no ajustarse a lo dispuesto en el artículo 37 de la LOUA.

- El establecimiento de los usos de almacén de mayoristas y almacén de supermercados en el artículo 105, así como de talleres mecánicos, básculas de pesaje e instalaciones de ITV en el artículo 106, por tratarse de usos para los que no puede entenderse necesaria su implantación en suelo no urbanizable.

- La inclusión en el uso docente definido tanto en el apartado 15 del artículo 197 como en el apartado 2.a.A del artículo 228 de los edificios residenciales privados donde se imparten clases o disponiendo parte del edificio al uso académico, por tener la consideración éstos de usos residenciales y no docentes.

- El apartado 2.b.E del artículo 225, por no estar permitida en la legislación urbanística la cesión provisional de terrenos dotacionales a particulares.

- El apartado 2 del artículo 227, por establecer unas condiciones de uso para las áreas libres que podrían dar lugar a la desnaturalización de las mismas, no quedando garantizada su funcionalidad en base al uso para el que han sido previstas, lo que incumpliría lo preceptuado en el art. 9.E de la LOUA.

- El párrafo sexto del artículo 276, relativo a la obligatoriedad de previsión de ascensores en edificios, por no ajustarse a lo establecido en el artículo 106 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.

- Los apartados 2 y 5 del artículo 351; en el caso del apartado 2, por establecer como uso complementario a los equipamientos públicos un uso no público, y que debería encuadrarse como equipamiento privado; y en el caso del apartado 5 por no regular correctamente el régimen de intercambiabilidad de usos para las parcelas calificadas como equipamiento público, en base a la justificación realizada en el apartado correspondiente del informe de 23/05/2019 del Servicio de Urbanismo.

- El segundo párrafo del apartado 3 del artículo 357, por incumplir el ancho mínimo establecido en la Orden VIV/561/2010 para los itinerarios peatonales accesibles.

Asimismo, el Apartado II «Normas para el diseño de la vía pública» del Anexo I «Disposiciones Complementarias» ya que, además de contener una gran cantidad de errores, incumple lo establecido en el art. 8.2 de la LOUA, y relativo a que el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio.

Por deficiencias sustanciales en materia de protección ambiental.

- Los dos ámbitos de suelo urbano consolidado delimitados en el Poblado del Embalse, en coherencia con lo que ya se indicó en el Informe Previo de Valoración Ambiental emitido con fecha de 13/03/2012, en el que la clasificación como urbano consolidado de dichos suelos fue considerada como no viable por encontrarse dentro de los límites del Paraje Natural «Desfiladero de los Gaitanes».

Dichos terrenos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, han de quedar clasificados como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación sectorial.

Por deficiencias sustanciales en materia de telecomunicaciones.

- El apartado q) del artículo 370 de las Normas Urbanísticas, en base a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Economía y Empresa de fecha 11/02/2019, y en el que se concluye que no se adecúa a la normativa sectorial de telecomunicaciones la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación con carácter genérico, debiendo modificarse dicho artículo conforme a lo expuesto en el citado informe.

Segundo. Tramitación.

1. El Ayuntamiento Pleno de Ardales, en sesión ordinaria celebrada el 26 de diciembre de 2019, acuerda aprobar un Documento Único de Subsanción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, en cumplimiento del Acuerdo de aprobación definitiva de manera parcial adoptado por la CTOTU de Málaga el 24 de mayo de 2019.

2. Con fecha 21 de enero de 2020, tuvo entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Ardales acompañado del Documento Único del PGOU elaborado en cumplimiento del Acuerdo de la CTOTU de 24/05/2019, en el que se solicita que por la CTOTU se proceda al levantamiento de las determinaciones suspendidas reseñadas en el citado Acuerdo.

Al oficio se adjunta certificado emitido por la Secretaría del Ayuntamiento el 20 de enero de 2020, en el que se describen los documentos electrónicos que componen el PGOU, con las denominaciones y Códigos Seguros de Verificación de cada uno de ellos.

3. Con 12 de febrero de 2020, el Ayuntamiento de Ardales en cumplimiento del requerimiento efectuado por el Servicio de Urbanismo el 4 de febrero de 2020, requerimiento registrado de salida con núm. 2161, presenta nuevo certificado de aprobación del Documento Único expedido por la Secretaría del Ayuntamiento el 11/02/2020, ya que el emitido el 20/01/2020 incluía en el índice varios documentos, que por error informático, contenían fuentes no estándares u otras anomalías, en el nuevo certificado se incluyen los códigos CSV de los documentos una vez corregidos.

Tercero. Informes sectoriales.

Respecto a la emisión de informes tras la aprobación del Documento Único del PGOU que da respuesta al Acuerdo de la CTOTU de 24 de mayo de 2019, constan en el expediente emitidos los que a continuación se reseñan:

INFORME	EVALUACIÓN AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)
FECHA EMISIÓN	15/06/2020
CONCLUSIÓN	SIN PRONUNCIAMIENTO Del análisis de la documentación presentada, el informe concluye lo siguiente: «Respecto a las determinaciones suspendidas, pese a señalarse en la Memoria de Ordenación que la clasificación de los ámbitos Z-7 Embalse, y Z-8 Embalse, como Suelo Urbano Consolidado está suspendida por el Acuerdo de la CTOTU de Málaga de 24.05.2019, para evitar posibles confusiones, y en cumplimiento de lo que establece la Ley 2/1998, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, para los Parajes Naturales, clasificación de estos suelos es Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial, y como tal debe figurar tanto en la Memoria de Ordenación como en los planos de clasificación del PGOU. «
INFORME	TELECOMUNICACIONES (Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)
FECHA EMISIÓN	22/11/2019
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	INCIDENCIA TERRITORIAL (Apartado 3.G Capítulo II de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático)
FECHA EMISIÓN	03/04/2020
CONCLUSIÓN	SIN PRONUNCIAMIENTO El informe concluye que el Documento elaborado en cumplimiento del Acuerdo de la CTOTU de 24/05/2019, PGOU de Ardales, «subsana los aspectos recogidos en el apartado G-2 del Informe del Servicio de Urbanismo de 23/05/2019 relativos a «Cuestiones derivadas del Informe en materia de Ordenación del Territorio» .

00186554

Cuarto. Documentación técnica.

El documento presentado el 12 de febrero de 2020 en formato digital, incluye certificado municipal expedido el 11 de febrero de 2020, en el que se hace constar que el Documento Único elaborado en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 24 de mayo de 2019, ha sido aprobado por unanimidad del Pleno del Ayuntamiento de Ardales el 26 de diciembre de 2019; asimismo, se detallan los documentos electrónicos que componen el PGOU, con las denominaciones y Códigos Seguros de Verificación de cada uno de ellos.

El Documento Único está formado por:

LIBROS:

LIBRO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

LIBRO III: NORMAS Y FICHAS URBANÍSTICAS

LIBRO IV: MEMORIA ECONÓMICA

LIBRO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

- VOLUMEN I. MEMORIA

- VOLUMEN II. ANEXOS INFORMATIVOS

- VOLUMEN III. ANEXOS METODOLÓGICOS

LIBRO VI: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (PLANOS DE INFORMACIÓN Y PLANOS DE ORDENACIÓN)

LIBRO VII:

- VOLUMEN I. CATÁLOGO-PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO EDIFICADO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO

- VOLUMEN II. FICHAS Y PLANOS

LIBRO VIII: MARCO PARTICIPATIVO. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

- VOLUMEN I

- VOLUMEN II

LIBRO IX: RESUMEN EJECUTIVO

ANEXOS:

ANEXO I: ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECTOR SURO-A-4

ANEXO II: ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES

ANEXO III: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO

ANEXO IV: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS

ANEXO V. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

1.º El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero, asigna en su artículo 12 a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio, las competencias que en materia de ordenación del territorio, del litoral y urbanismo, venían siendo ejercidas por la anterior Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se determina la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril, en su Disposición transitoria tercera «Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo», establece que las competencias recogidas en el 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, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto,

se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

2.º 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 el artículo 31.2.B).a) de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Ardales (Málaga) la tiene atribuida la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.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.

4.º 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 24 de mayo de 2019.

Segundo. Normativa de aplicación.

En materia de ordenación del territorio:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA), modificada por el Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas eco-nómicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006).

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga (PEPMF), aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes (BOJA núm. 69, de 9 de abril de 2007).

En materia urbanística:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (Disposición Transitoria Novena de la LOUA).

Legislación de aplicación en materia de Prevención Ambiental:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, GICA.

Tercero. Valoración.

Con fecha 28/07/2020 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en que se concluye en su apartado 8, lo siguiente:

«A.8. Conclusión.

A.8.1. Respecto a la tramitación del expediente.

Se constata que el Expediente de Cumplimiento se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LOUA y demás normativa general y pertinente de aplicación, habiéndose seguido el procedimiento establecido en el apartado Tercero del Acuerdo adoptado el 24 de mayo de 2019 por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por el cual se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU del municipio de Ardales (Málaga).

A.8.2. Respecto a cuestiones técnicas.

De conformidad con lo expuesto en el informe técnico emitido el 07 de julio de 2020, apartado A.7.2 de este informe, las deficiencias que se derivan directamente de

la ordenación propuesta para el levantamiento de las suspensiones acordadas por la CTOTU de 24/05/2019, son las siguientes:

- La densidad de viviendas que se incluye en las fichas de los ámbitos SUNC-AMC.1 y SUNC-AMC.2 para los que se propone el levantamiento de la suspensión acordada por la CTOTU, habrá de establecerse coherentemente con la ordenación ya aprobada, no procediendo un incremento de la densidad de dichos ámbitos que conlleve la creación de nuevos sistemas generales de áreas libres para mantener el estándar mínimo exigido en el art. 10.1.A.c) de la LOUA.

Como consecuencia, no procede la creación del nuevo sistema general de áreas libres SGAL-3 que se incluye en el documento, por lo que deberá eliminarse y ajustar coherentemente el ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante considerado, teniendo en cuenta además el reajuste de densidades exigido para los ámbitos SUNC-AMC.1 y SUNC-AMC.2.

- En la ficha que se ha creado para el AMC-2 se imputa a dicho ámbito una serie de cargas externas de sistemas generales de infraestructuras que abastecen exclusivamente a los sectores industriales, resultando una carga económica desproporcionada para este ámbito, muy superior a la del resto de ámbitos SUNC. Ha de reconsiderarse dicha cuestión, de forma que quede garantizada tanto la equidistribución de cargas y beneficios como la viabilidad del desarrollo del ámbito AMC-2. La modificaciones que se lleven a cabo, en su caso, habrán de ser tenidas en cuenta también en la Memoria Económica.

- No consta la numeración del nuevo apartado del artículo 276.4 propuesto para corregir la determinación suspendida indicada en el acuerdo de la CTOTU, y relativo a la previsión de ascensores en edificios.»

Visto el informe Jurídico-Técnico de 28 de julio de 2020; 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

A C U E R D A

1.º Aprobar el levantamiento de las determinaciones suspendidas por Acuerdo de la CTOTU de 24 de mayo de 2019 (a excepción de la determinación señalada en el siguiente apartado 2.º, donde se aprobó parcialmente el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Árdales, supeditando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias detalladas a continuación y que se relacionan en el apartado A.7.2 del Informe Jurídico-Técnico del Servicio de Urbanismo de 28/07/2020 (así como las ya indicadas en el apartado B) del Acuerdo de la CTOTU de Málaga de 24/05/2019), de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA:

- La densidad de viviendas que se incluye en las fichas de los ámbitos SUNC-AMC.1 y SUNC-AMC.2 para los que se propone el levantamiento de la suspensión acordada por la CTOTU, habrá de establecerse coherentemente con la ordenación ya aprobada, no procediendo un incremento de la densidad de dichos ámbitos que conlleve la creación de nuevos sistemas generales de áreas libres para mantener el estándar mínimo exigido en el art. 10.1.A.c) de la LOUA.

Como consecuencia, no procede la creación del nuevo sistema general de áreas libres SGAL-3 que se incluye en el documento, por lo que deberá eliminarse y ajustar coherentemente el ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante considerado, teniendo en cuenta además el reajuste de densidades exigido para los ámbitos SUNC-AMC.1 y SUNC-AMC.2.

• En la ficha que se ha creado para el AMC-2 se imputa a dicho ámbito una serie de cargas externas de sistemas generales de infraestructuras que abastecen exclusivamente a los sectores industriales, resultando una carga económica desproporcionada para este ámbito, muy superior a la del resto de ámbitos SUNC. Debe de quedar garantizada tanto la equidistribución de cargas y beneficios como la viabilidad del desarrollo del ámbito AMC-2. La modificaciones que se lleven a cabo, en su caso, habrán de ser tenidas en cuenta también en la Memoria Económica.

- No consta la numeración del nuevo apartado del artículo 276.4 propuesto para corregir la determinación suspendida indicada en el acuerdo de la CTOTU, y relativo a la previsión de ascensores en edificios.

Deberá elaborar un documento único corregido en el que se incorporen las subsanaciones señaladas, debiendo de ser verificadas por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, para que se proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el RIU Autonómico y posterior publicación de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

2.º Mantener la suspensión, de la siguiente determinación, por deficiencias sustanciales: Por deficiencias sustanciales en materia urbanística.

Respecto a la Clasificación y categorías del suelo propuesta: la siguiente determinación establecida por el PGOU:

- La categorización de los siguientes ámbitos como suelo urbano consolidado, por no reunir las condiciones para dicha categoría de suelo que se establecen en el art. 45 de la LOUA: esto es los dos ámbitos de suelo urbano consolidado situado en el Poblado del Pantano.

3.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Ardales.

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.

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

- Libro III. Normas Urbanísticas (.doc).
- Fichas Urbanísticas (pdf).

LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES**Título I. DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

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

1. El presente instrumento de planeamiento general establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Ardales, 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 (en adelante LOUA) como al resto de la legislación aplicable.
2. Este Plan General de Ordenación Urbanística es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Ardales, mediante el cual se establecen los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo y las restantes determinaciones que la LOUA atribuye a este instrumento de planeamiento.

Artículo 2. *(Anulado)*

Artículo 3. *Fines y directrices de la ordenación urbanística.*

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente planeamiento, así como el de los que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y disponer la regulación normativa adecuada 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 de 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.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 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 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.

Artículo 4. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su redacción íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan. El plazo de sus previsiones programadas es de ocho años (divididos a los efectos de programación de desarrollo de las actuaciones en dos cuatrienios), debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su redacción parcial o total; en todo caso, y cada cuatro 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 unidades de ejecución.

Artículo 5. Régimen de las innovaciones del Plan.

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, total 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 redacción 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.

3. 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 Redacción 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.
 - b. Los incrementos de aprovechamiento en suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados.
 - 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 Redacción 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 los supuestos serán consideradas como Modificaciones, que podrá 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 será causa para que pueda procederse a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
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 del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.
 - c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento de la edificabilidad.
 - d. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.
 - e. La delimitación de Unidades de Ejecución a efectos de gestión en los términos previstos por la LOUA (no de ámbitos de planeamiento), y la determinación de sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

- f. 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.
- g. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la redacción de la normativa urbanística.

Artículo 7. *Vinculación y obligatoriedad del plan.*

- 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. *Usos y obras provisionales.*

- 1. No obstante, la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
- 2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.
 - a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
 - b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
 - c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
 - d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

Artículo 9. *Documentación.*

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

LIBRO I	Memoria de Información.	
LIBRO II	Memoria de ordenación	
LIBRO III	Normas urbanísticas	
LIBRO IV	Memoria Económica	
LIBRO V	Estudio de impacto ambiental:	
	Volumen I	Memoria
	Volumen II	Anexos Informativos
	Volumen III	Anexos Metodológicos
	Volumen IV	Planos
LIBRO VI	Documentación gráfica: Planos de información Planos de ordenación	
LIBRO VII	Catálogo de Patrimonio histórico-artístico. Edificado, Etnológico y Arqueológico.	
LIBRO VIII	Marco Participativo	
LIBRO IX	Resumen Ejecutivo	
ANEXO I	Ordenación pormenorizada del sector SURO A4	
ANEXO II	Análisis de Riesgos Ambientales	
ANEXO III	Estudio hidrológico-hidráulico	
ANEXO IV	Estudio de Infraestructuras	
ANEXO V	Coeficientes de ponderación	

Así mismo, el índice de planos correspondiente al libro VI y al Anexo IV "Estudio de infraestructuras" es el siguiente:

Planos de Información			
Situación I.S.			Escala
1	i.S.1	Situación nivel regional	1/400.000
2	i.S.2	Situación nivel Provincial	1/200.000
3	i.S.3	Situación nivel Comarcal	1/100.000
4	i.S.4	Ortofotografía	1/20.000
5	i.S.5	Topográfico	1/20.000
Medio Físico I.M.F.			
6	i.M.F.1	Geología	1/20.000
7	i.M.F.2	Hidrogeología	1/20.000
8	i.M.F.3	Hidrografía	1/20.000
9	i.M.F.4	Edafología	1/20.000
10	i.M.F.5	Altitudes Absolutas	1/20.000
11	i.M.F.6	Pendientes Medias	1/20.000
12	i.M.F.7	Exposición del Relieve	1/20.000
13	i.M.F.8	Vegetación Natural	1/20.000
14	i.M.F.9	Fauna	1/20.000

00186554

15	i.M.F.10	Usos actuales del Suelo	1/20.000
Riesgos I.R.			
16	i.R.1.	Riesgo de Inundación	1/20.000
17	i.R.2	Riesgo de Erosión	1/20.000
18	i.R.3	Riesgo de Incendio	1/20.000
19	i.R.4	Riesgo Geológico-Geotécnico	1/20.000
Afecciones jurídico-Administrativas I.A.			
20.1	i.A.1	Afecciones jurídico-Administrativas	1/20.000
20.2	i.A.2	Servidumbre Aeronáutica	1/20.000
20.3	i.A.3	Zona Influencia Forestal	1/20.000
Patrimonio histórico			
21.1	i.PH.A	Arqueología	1/20.000
21.2	i.PH.ET	Etnología	1/20.000
21.3	i.PH.E.1	Patrimonio Edificado núcleo urbano	1/2.000
21.4	i.CT.E.2	Patrimonio Edificado	varias
Planeamiento Vigente I.P.V			
22	i.P.V.1	Planeamiento Municipal Vigente	1/20.000
23	i.P.V.2	Ordenación planeamiento vigente (NNSS). Clasificación, calificación y gestión.	1/2.000
Suelos Dotacionales ámbito Territorial I.S.D.			
24	i.S.D.1	Suelos Dotacionales Núcleo urbano	1/2.000
Morfología Urbana y Grado de Desarrollo I.M.U. y I.G.D			
25	i.M.U.1	Altura de la Edificación	1/2.000
26	i.G.D.1	Grado de Desarrollo del PGOU vigente	1/2.000
Infraestructuras (en Anexo de Infraestructuras)			
I.I.1.		Sistema General de vías comunicación	1/20.000
I.I.2.1.		Abastecimiento municipal actual.pdf	1/20.000
I.I.2.2.		Red abastecimiento actual: núcleo y embalse	1/2.000
I.I.3.		Red saneamiento actual.	1/2.000
I.I.4.		Red aguas tratadas.pdf	1/2.000
I.I.5.1.		Red eléctrica municipal actual.	1/20.000
I.I.5.2.		Red eléctrica y alumbrado público.	1/2.000
I.I.6.		Trazado oleoducto.	1/20.000

Planos de Ordenación			
Clasificación			Escala
O1	1	Clasificación	15.000
O1	2.a	Clasificación del suelo no urbanizable (hoja 1 de 4)	10.000

O1	2.b	Clasificación del suelo no urbanizable (hoja 2 de 4)	10.000
O1	2.c	Clasificación del suelo no urbanizable (hoja 3 de 4)	10.000
O1	2.d	Clasificación del suelo no urbanizable (hoja 4 de 4)	10.000
O1	3	Clasificación del suelo urbano y urbanizable	2.000
Estructura General			
O2	-	Estructura general: usos e intensidades globales, niveles de densidad y sistemas generales	2.000
Ordenación pormenorizada			
O3	a	Ordenación pormenorizada: núcleo urbano	2.000
O3	b	Ordenación pormenorizada: zona industrial y Bda. Conde del Guadalhorce	2.000
Infraestructuras (En anexo de Infraestructuras)			
O.I.1.		Red viaria: actuaciones propuestas.	1/2.000
O.I.2.1.		Red abastecimiento proyectada.	1/20.000
O.I.2.2.		Red abastecimiento proyectada.	1/20.000
O.I.3.		Red saneamiento proyectada.	1/2.000

El listado de planos, de información y ordenación, correspondiente a la ordenación pormenorizada del SURO A4 se encuentra recogido en el Anexo I.

Artículo 10. Interpretación del Plan General.

- Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
- No obstante, y dada la peculiaridad del contenido normativo de los Planes Urbanísticos, integrado tanto por determinaciones escritas como gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
 - En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las escritas, salvo que, del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - 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.
 - De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen 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 que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 11. *Determinaciones del Plan General.*

1. El presente instrumento desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta. De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA estas determinaciones se clasifican en 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 y, en su caso, pormenorizados, que se señalan en los planos de ordenación.

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 12. *Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.*

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano, al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, así como de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la LOUA:
 - A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal queda clasificado por el presente Plan General en las clases

de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y, dentro de ellas, en las siguientes categorías:

- 1.º. En la clase de suelo urbano:
 - a) Suelo urbano no consolidado.
 - b) Suelo urbano consolidado
- 2.º. En la clase de suelo urbanizable:
 - a) Suelo urbanizable ordenado
 - b) Suelo urbanizable sectorizado
 - c) Suelo urbanizable no sectorizado.
- 3.º. 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.
 - d) Suelo no urbanizable delimitado en hábitat rural diseminado.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los grupos de planos de ordenación O1.1, O1.2 y O1.3

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra recogida en los planos de ordenación O1.1 y O2
- C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el plano de ordenación O2.
- D. Las referidas a la delimitación de los sectores, las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado. La delimitación de los sectores y de las áreas de reparto se encuentra en los Planos de Ordenación O1.3 y O2.
- E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida, y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

- F. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.
- G. 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.
- H. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.
- I. Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en los planos de ordenación O3.a y O3.b.
- J. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
3. Forman parte de la Ordenación Estructural derivados del cumplimiento de legislaciones específicas las siguientes determinaciones:
- 3.1 En aplicación al Decreto 357/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno, en la sección segunda, el Ayuntamiento tendrá la obligación de redactar PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DE ZONAS E2, E3 Y E4 DENTRO DE SU TÉRMINO MUNICIPAL, en atención al uso predominante del suelo, sin que ello excluya la posible presencia de otros usos de suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.
- 3.2 El término municipal de Ardales está declarado Zona de Peligro por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre. Por tanto, habrá de redactarse para el municipio un PLAN LOCAL DE EMERGENCIA POR INCENDIOS FORESTALES.
4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 13. *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 suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 14. *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.

Título II. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

Capítulo I. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 15. El Plan de sectorización.

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

En el presente Plan General no se delimitan suelos con la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien, durante el periodo de vigencia del mismo, por necesidades sobrevenidas, se podrán delimitar mediante innovaciones del planeamiento general. En ese caso, una vez aprobadas las innovaciones, deberán ajustarse a los criterios fijados por el presente Plan General para proceder a su sectorización.

En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización.

No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación; debiendo acompañarse, asimismo, a la solicitud de tramitación los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 15% del coste total de las obras.

Deberá justificarse en su Memoria el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12.3 de la LOUA.; y tener el contenido previsto en el artículo 12.4 LOUA.

En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

Capítulo II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1.º. Disposiciones Generales

Artículo 16. *Iniciativa en su redacción.*

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Ardales, 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 17. *Planeamiento a iniciativa particular.*

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

- 1º Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como 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:
 - 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 Ardales y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.
 - La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril.
 - 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.

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 Art. 130 LOUA cuando se actúe por compensación.

Artículo 18. *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 podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del PGOU (...), la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad anterior pueda derivarse un perjuicio para la Administración, que resultase 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.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento que establezca la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos 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 19. *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 interior que precisan Plan Especial se ordenarán con arreglo a las determinaciones y

parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas de planeamiento incluidas en estas normas, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. 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 17.1. 2ª de la LOUA, así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las fichas urbanísticas. En el caso de las áreas de reforma interior el establecimiento de las reservas de terrenos para dotaciones seguirá las siguientes reglas:
 - a) En las áreas con ordenación detallada remitida al planeamiento de desarrollo, las reservas serán las establecidas por el Plan Especial correspondiente, que, deberá hacerlo justificadamente y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, las necesidades colectivas que requieren satisfacerse, y con respeto, en todo caso, del mínimo fijado en la ficha de planeamiento correspondiente.
 - b) En las áreas de reforma interior con ordenación detallada establecida por el propio Plan General, las reservas serán las específicamente fijadas por este en la correspondiente ficha de planeamiento.
- 2º. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma indicativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.
- 3º. 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.
- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
 - Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
 - Distribuyéndolos 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.

- 5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.
- 7º. El sistema de espacios 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.
- 8º. 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 20. *Condiciones para prevención de riesgos de incendios.*

El planeamiento de desarrollo de ámbitos comprendidos en zonas de influencia de riesgo de incendios, habrá de recoger en su ordenación las condiciones recogidas en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como se estará en lo establecido en el Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006.

La ordenación propuesta por el planeamiento de desarrollo deberá cumplir las siguientes medidas establecidas por el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación:

- Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la zona forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.
- La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuesta en el apartado 1.21 (anchura mínima libre de 3,5 m; anchura mínima libre o gálibo de 4,5 m; capacidad portante del vial de 20 km/m²; sobreechancho en curvas).
- Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Artículo 21. *Condiciones para la prevención de riesgos Geológicos-Geotécnicos.*

Cuando exista la posibilidad de riesgo natural en el suelo objeto del desarrollo, habrá de realizarse de manera previa un reconocimiento geotécnico tanto en la zona de actuación como en la ladera en su conjunto, junto con un análisis de estabilidad.

Tal y como se especifica en las fichas urbanísticas de este Plan General, y concretamente en las condiciones de ejecución, será preceptivo la:

"realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo."

Artículo 22. *Condiciones sobre riesgo sísmico.*

Será preceptivo, tal y como regula la legislación vigente, el cumplimiento de la Norma Sismorresistente NCSE-02 para la realización de las obras de urbanización.

Artículo 23. *Condiciones respecto a la contaminación lumínica*

Para evitar que se produzca un incremento de la contaminación lumínica como consecuencia de la urbanización, los efectos del resplandor luminoso nocturno y las molestias de la luz intrusa, las instalaciones de alumbrado exterior, los dispositivos luminotécnicos de alumbrados exteriores, públicos y privados y el alumbrado vial deberán ajustarse a los requisitos establecidos por el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Será preceptiva la inclusión de medidas de ahorro y eficiencia energética, teniendo en cuenta el régimen regulador del alumbrado exterior según la declaración de áreas lumínicas y puntos de referencia que regula el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, y en desarrollo de la Sección 3ª del Capítulo II del Título IV de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y en cumplimiento de lo establecido en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 24. *Condiciones respecto a la contaminación acústica*

Debido a la presencia en el término municipal de carreteras de la red autonómica (A-357 y A-367) y provincial (MA-5402, MA-5403 y MA-4400), determinados sectores previstos en el planeamiento urbanístico pueden quedar gravados por **servidumbres acústicas**, según regula el artículo 26 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

“Artículo 26. Zonas de servidumbre acústica.

1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras,

existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.

2. La competencia y el procedimiento para la declaración y delimitación de estas zonas serán los establecidos en el artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y en los artículos 7 a 12 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre."

Es por esto que desde este Plan General se regula lo siguiente para aquellos suelos afectados por el funcionamiento de infraestructuras viarias emisoras de ruidos:

- Los Suelos Urbanos Consolidados que ordena este Plan General, quedan excluidos de la obligación de realizar estudio acústico específico. En caso de existir una infraestructura fuente de contaminación acústica, será el organismo propietario y/o competente el que habrá de tomar las medidas necesarias para corregir dicha contaminación.
- Aquellos Suelos Urbanos No Consolidados que provienen de las Normas Subsidiarias y que no precisan planeamiento de desarrollo (quedan incluidos los que están sujetos a Estudios de Detalle cuyo objetivo es el especificado en el artículo 15.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), quedarán fuera de la obligación de realizar estudio acústico específico.
- Los Suelos Urbanos No Consolidados sujetos a planeamiento de desarrollo y todos los Suelos Urbanizables en cualquiera de sus categorías, habrán de incorporar al documento de planeamiento de desarrollo un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada y se propongan medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo de los mismos.

En las fichas urbanísticas de este Plan General, y concretamente en las condiciones de ordenación, será preceptivo la:

"En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector."

A efectos de aplicación del Decreto 6/2012 y conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Normas, en el Título VI, Capítulo V.

Artículo 25. Condiciones de diseño del viario.

1. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial o el Plan especial 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 viarios secundarios con incidencia intersectorial: 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, con distancia entre alineaciones opuestas mínima de 12 metros, y además con los siguientes requerimientos:
- Aceras y áreas estanciales en viales, con 1,80 metros de anchura mínima libre de paso, no invadido por elementos de mobiliario público ni de jardinería. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados.
 - Los estacionamientos a disponer en el viario serán siempre en línea, con 2,20 metros 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 solo sentido de circulación: 10 metros de anchura total mínimo.
 - Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 12 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 14 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 17 metros de anchura total mínima.
 - Las aceras y áreas estanciales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 1,80 metros libre de paso, no invadido por elementos de mobiliario público ni de jardinería.
 - Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.
2. 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.
3. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de los viales a implantar.
4. En aquellos viarios en los que se disponga de carriles para ciclistas, la sección destinada a estos más la correspondiente a los acerados,

supondrá como mínimo un 45 % respecto de la anchura total de la sección. Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

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.
- 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.

Sección 2.º. Planeamiento de desarrollo

Artículo 26. *El 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 así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.
2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene de forma potestativa la ordenación detallada para legitimar directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante, 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, 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 las 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, 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 27. Los planes especiales.

1. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

- Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
 - 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 las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2002.
 - Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
 - Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no 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 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.

4. 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.

5. 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.
6. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Disposiciones Urbanísticas.

Artículo 28. *El 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.

En dichos supuestos la aprobación del Estudio de detalle constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle, según lo prescrito por el artículo 15 de la LOUA, tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

3. 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.
4. 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.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. En las 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, cuando así lo establezca la ficha correspondiente será preceptiva la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, con el objeto expresamente fijado en aquella.
7. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
 - No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
 - Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
 - 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 metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
 - 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.
 - Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

*Sección 3.º. Otros instrumentos de la ordenación urbanística***Artículo 29. Ordenanzas municipales.**

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.

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.

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 Ardales.

El presente Plan General incorpora como Anexo las Condiciones Generales de Urbanización que complementa al Título X. El contenido de este Anexo, tiene el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

*Sección 4.º. Los Catálogos como planeamiento integrado y complementario***Artículo 30. Los catálogos y bienes catalogados.**

1. El presente Plan general incluye como determinaciones y normas propias del mismo, el CATÁLOGO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, EDIFICADO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO (LIBRO VII DEL PGOU), que tiene 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 contienen 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 bienes catalogados se entienden, en todo caso, dentro de la ordenación, cualquiera que sea la clasificación y calificación de los suelos en que se encuentren, según las determinaciones que el Catálogo establezca específicamente para dichos bienes y a cuyas normas específicas se sujetarán a efectos de las obras y usos que puedan realizarse.

Título III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

Capítulo I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 31. Clasificación del suelo.

1. La totalidad del suelo del término municipal queda clasificado por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases:
 - a) Urbano.
 - b) Urbanizable.
 - c) No urbanizable.
2. Dentro del suelo urbano se diferencian las categorías de suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 de la LOUA. El contenido y régimen jurídico de esta clase de suelo se regula en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.
3. En suelo urbanizable, de conformidad con el artículo 47 de la LOUA se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado
 - b) Suelo urbanizable ordenado

El suelo urbanizable puede ser ordenado o sectorizado, según que el Plan General prevea o no su ordenación pormenorizada. Asimismo, pueden considerarse incluidos en la categoría del suelo urbanizable ordenado, los suelos que no cumplen las condiciones del suelo urbano pero que ya tienen aprobado el planeamiento de desarrollo y provienen de suelos urbanizables.
4. En la clase de suelo no urbanizable se distinguen, conforme establece el art. 46 de la LOUA, las siguientes categorías:
 - a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
 - b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
 - c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

No se identifican suelos con las características de la categoría de SNU del Hábitat rural diseminado. Estas categorías, así como su régimen jurídico se regulan específicamente en el título VI, dedicado al Suelo No Urbanizable.

Capítulo II. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES**Artículo 32.** *Definición de los Sistemas Generales. Formas de obtención.*

1. Los sistemas generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dichos elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinada a dicha dotación, funcionalidad o servicio.
2. Las formas de obtención de los suelos ocupados por estos sistemas serán las establecidas en el art. 139 de la LOUA.
3. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas generales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
4. Los sistemas generales son independientes de la clasificación del suelo o ajenos a ella, pudiendo implantarse sobre cualquier clase de suelo, sin perjuicio de su concreta adscripción o inclusión en una determinada clase de suelo a efectos de su obtención. En el caso de Sistemas Generales de Infraestructuras, cuando se trate de conducciones, el trazado se considerará orientativo y aproximado debido a la escala de trabajo del PGOU. El trazado definitivo será aquel que se considere más lógico y adecuado en el Proyecto de Obras. En el caso de estaciones de bombeo (impulsión) y/o depósitos, la ubicación será susceptible de adecuarse en cuanto a ubicación, para una optimización del recurso conforme al correspondiente Proyecto de Obras.
5. La condición demanial de la superficie de los sistemas generales no es incompatible con el uso privativo de los mismos en cualquiera de las formas previstas por la legislación administrativa en régimen de estacionamiento, ocupación, concesión o cualquier otra permitida por la legislación aplicable al tiempo de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos y forma en ella establecidos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación. En particular, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
6. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
7. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

8. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas generales cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante u obtenerse por estos con arreglo a la normativa aplicable.
9. En los suelos de dominio y uso público, se podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación.
10. En los terrenos incluidos en la reserva de Sistemas Generales queda prohibido cualquier uso edificatorio u otros que conlleven la ejecución de obras e instalaciones permanentes de cualquier clase, pudiendo realizarse cualesquiera otros usos propios del suelo no urbanizable, siempre que se sujete al régimen de los usos y obras provisionales.

Artículo 33. Sistemas Locales

1. Los sistemas locales son aquellos suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad o a una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente.
2. Son sistemas locales todas los equipamientos, servicios y sistemas de espacios libres que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanísticas para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento, bien se refieran a éstas, o a áreas determinadas del suelo urbano consolidado si su funcionalidad y servicio no abarcan más de ésta determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente
3. Las formas de obtención de los suelos ocupados o destinados a los sistemas locales son las siguientes:
 - Expropiación u ocupación directa si fuese necesario su obtención anticipada a la ejecución del correspondiente ámbito de gestión;
 - Convenio urbanístico de cesión;
 - Cesión obligatoria gratuita, en caso de quedar incluidos o adscritos a sectores, áreas o unidades de ejecución, mediante el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas;
 - Transferencia o reserva de aprovechamiento si fuese necesario su obtención anticipada a la ejecución del correspondiente ámbito de gestión.
4. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas locales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
5. La condición demanial de los sistemas locales no es incompatible con el uso privativo de los mismos en cualquiera de las formas previstas por la

- legislación administrativa en régimen de estacionamiento, ocupación, concesión o cualquier otra permitida por la legislación aplicable al tiempo de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos y forma en ella establecidos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación. En particular, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
6. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
 7. Los Sistemas Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
 8. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante u obtenerse por estos con arreglo a la normativa aplicable.
 9. En los suelos de dominio y uso público, se podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación.

Capítulo III. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS.

Artículo 34. Consideraciones generales.

La LOUA, en línea con las anteriores legislaciones del suelo, propone la corrección de la inevitable desigualdad que generan las determinaciones del Planeamiento mediante el mecanismo del aprovechamiento medio. Por ello, nuestra legislación exige que el Plan General incorpore –entre sus determinaciones- la delimitación de áreas de reparto y la fijación de aprovechamientos medios (salvo para el suelo urbanizable no sectorizado).

La técnica consiste en esencia, en atribuir los mismos derechos a todos los terrenos que se encuentren dentro de un mismo ámbito (denominado área de reparto) con independencia de la concreta calificación urbanística que el Plan asigne a los mismos.

Dicho derecho se determina como un porcentaje de la rentabilidad media (denominada aquí aprovechamiento medio) de los terrenos del área de reparto. Porcentaje que será el 90 por 100, correspondiendo el resto al Ayuntamiento. Con ello, además de garantizar el trato equitativo entre todos los propietarios del área (todos tienen inicialmente los mismos

00186554

derechos proporcionalmente a las superficies aportadas), se cumple el principio constitucional de participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos, mediante la atribución de parte de dicho aprovechamiento lucrativo a los municipios.

Artículo 35. *Regulación legal de las áreas de reparto.*

La LOUA regula este aspecto en los artículos 58 a 65.

En este sentido, el art. 58 establece:

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

- a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.*

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

- b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art. 45.2.B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.

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

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

Artículo 36. *Regulación legal del cálculo del aprovechamiento urbanístico. Consideraciones generales.*

El art. 59 de la LOUA define los tipos de aprovechamiento, distinguiendo los siguientes:

El aprovechamiento objetivo es la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderado en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderado en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un

terreno, al que su propietario tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

El aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Asimismo, el artículo 61 de la LOUA establece las siguientes reglas para el cálculo del aprovechamiento medio:

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se ha de calcular *dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.*

Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico.

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá *dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la 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.*

Artículo 37. *Coefficientes de uso y tipología. Consideraciones generales.*

1. El art. 61 de la LOUA establece la obligatoriedad de que el PGOU, así como los planes de sectorización, establezcan *justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.*
2. Asimismo, establece que *cuando el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.*
3. *A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva*

que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo con los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.

4. El Plan General de Ordenación Urbanística establece un coeficiente corrector al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial. Este coeficiente deberá ser fijado además por los planes de sectorización.
5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.
6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Artículo 38. Establecimiento de los coeficientes de ponderación establecidos por El PGOU.

1. Al efecto de determinar el aprovechamiento objetivo de los distintos terrenos que integran la ordenación propuesta por el Plan General, y de acuerdo con lo prescrito en el artículo 61 de la LOUA, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación.

a) Coeficientes de uso y tipología

Uso global	
Residencial	1,00
Industrial	0,33
Turístico	0,96

b) Coeficiente de vivienda protegida

Vivienda libre	1,00
Vivienda protegida	0,60

c) Coeficiente de localización

Áreas de reforma interior y sectores de uso global residencia o turístico, exteriores al casco histórico (SURS A1, SURS A2, SURS A3, SURO A4, SUNC AMC2)	0,80
Resto	1,00

Artículo 39. (Anulado)

Artículo 40. (Anulado)

Artículo 41. *Cargas urbanísticas económicas suplementarias.*

1. Las cargas urbanísticas económicas suplementarias destinadas a la ejecución de sistemas generales, infraestructura y dotaciones que por aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbanística corresponda sufragar en metálico a los propietarios o agentes urbanizadores, serán exigibles, con independencia de la iniciativa de los particulares, dentro de los plazos del programa de actuación de este Plan General según la concreta etapa en que se incluya el correspondiente sector o ámbito de actuación.

Si precediese la iniciativa, particular o pública, para un concreto sector, las cargas deberán satisfacerse en un 25% dentro del plazo de dos meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del sector afecto y, el restante 75%, en los plazos que se habrán de fijar como compromisos en Plan Parcial de Ordenación y de programar justificadamente en base a las fases de ejecución el Proyecto de Urbanización, todo ello previo acuerdo con el Ayuntamiento.

En todo caso, los porcentajes de los abonos de las distintas fases de ejecución que el Proyecto de Urbanización fije deberán estar efectuadas con anterioridad a la solicitud de la licencia de obras de edificación incluidas en la correspondiente fase, cuando la misma sea simultánea a las obras de urbanización.

El impago de estas cantidades será causa de denegación por parte del Ayuntamiento de las sucesivas aprobaciones de los instrumentos de gestión y de las licencias de edificación, al no estar garantizada la conexión y reforzamiento de los sistemas generales. Dicho impago se considerará, igualmente, incumplimiento del deber urbanístico de urbanizar, con todos sus efectos legales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda iniciar un expediente de modificación de la clasificación del suelo.

Los dos abonos arriba citados se calcularán sobre la referencia, para cada sector, en función del techo de uso residencial libre y comercial/equipamiento privado en el caso de que el área o sector sea de uso residencial, y del techo edificable de uso productivo en caso del que el área o sector sea de uso productivo. Las cantidades se encuentran calculadas en función de los techos máximos edificables para cada uso y reflejadas en los cuadros resumen de la Memoria de Ordenación y en la Memoria de Sostenibilidad Económica de este Plan General.

Estos importes podrán ser posteriormente ajustados en función de las cantidades resultantes de la ejecución real de las obras afectas. El Ayuntamiento podrá exigir la diferencia de cantidades, tanto en el momento de aprobación del proyecto técnico de las obras afectas, como en el momento de liquidación de la obra. Si la liquidación fuera a favor

00186554

de los propietarios y agentes urbanizadores del sector, devolverá el Ayuntamiento las cantidades correspondientes.

2. El importe obtenido mediante el abono de las cargas suplementarias destinadas a la ejecución de, infraestructuras y dotaciones generará crédito en las partidas presupuestarias necesarias para la financiación de las obras en los términos del art. 181 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales. A tal efecto, se considerará que existe compromiso firme de aportación en el momento de la presentación del Plan Parcial en el Registro de entrada del Ayuntamiento. Las partidas presupuestarias generadas serán únicas para cada sector urbanístico y limitativas en sí mismas, sin que puedan formar bolsa de vinculación con otros créditos. Su destino para cada sector será el establecido en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

Artículo 42. Régimen del subsuelo

1. El régimen y el uso urbanístico del subsuelo se sujeta a las determinaciones del presente Plan general., quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo.
2. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
3. Corresponde el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo al mismo titular del suelo bajo el que se encuentra conforme a las normas de derecho privado sobre propiedad o a quién, conforme a estas mismas normas, lo haya adquirido de su propietario.
4. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.
5. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

Título IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 43. *Contenido del plan general en el suelo urbano.*

1. En suelo urbano, el Plan General delimita los correspondientes ámbitos, distinguiendo entre:
 - a. Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, donde el Plan General incorpora en todo caso su ordenación pormenorizada.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado, distinguiéndose según que el presente Plan General incorpore su ordenación pormenorizada o esta se remita a un momento posterior.

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2.B de la LOUA, en función de la situación concreta de los suelos, se distingue entre los suelos delimitados mediante sectores y áreas de reforma interior.

 - Sectores: cuya ordenación pormenorizada se realizará mediante Plan Parcial de Ordenación.
 - Áreas de Reforma Interior, cuyo objeto es la mejora urbana y cuya ordenación pormenorizada se llevará a cabo bien mediante Estudio de Detalle, en los casos que sea admisible conforme al artículo 15 de la LOUA, o mediante Plan Especial de Reforma Interior, de Mejora Urbana u otros, según se señale en la ficha correspondiente.
2. En suelo urbano el Plan General incorpora, con carácter general, las siguientes determinaciones:
 - a. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales.
 - b. La reglamentación detallada de los usos, ya sean globales o pormenorizados.
 - c. Asimismo, se determina la intensidad de dichos usos y la densidad, en su caso, de los mismos.
3. En suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado ordenado, el Plan General incorpora las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los sistemas locales, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada uno de ellos. En este sentido, se considerarán públicos salvo que se especifique el carácter privado de los mismos.
 - b. Las condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - c. El señalamiento de alineación y rasante de las distintas parcelas, que se ha grafiado en los planos de calificación.

- d. El trazado y características de la red viaria pública. La anchura de los viales será la grafiada en los planos de calificación.
 - e. La previsión y localización de los aparcamientos públicos, que también se señalan en los planos de calificación.
 - f. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica). Igualmente, se incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
4. En suelo urbano no consolidado incluido en áreas o sectores, el Plan General incorpora las siguientes determinaciones:

La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio. En este caso, cada Sector o Área de Reforma Interior se corresponde con un Área de Reparto independiente.

- a. La delimitación de las áreas o sectores.
- b. Los criterios y directrices para establecer la ordenación pormenorizada en dichas áreas o sectores de suelo urbano. Se tendrá en cuenta lo establecido en las presentes Normas respecto a las reservas dotacionales. y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo (art. 19).

Artículo 44. *Criterios de clasificación en el suelo urbano.*

1. Constituyen el suelo urbano, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA, los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios, características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir;*
 - b) *Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.*
 - c) *Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.*
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos

anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Ardales. La mera recepción de las obras de urbanización implica, por tanto, su inmediata y directa clasificación como suelo urbano.

Artículo 45. Categorías en suelo urbano

1. En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 45.2 de la LOUA, dentro del suelo urbano, se establecen las siguientes categorías:
 - a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos que, teniendo la consideración de suelo urbano, *se encuentran ya urbanizados o tengan la condición de solares* y no deban quedar comprendidos de la categoría siguiente.
 - b) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos que, teniendo la consideración de suelo urbano, precisan *una actuación de transformación urbanística* debida a alguna de las circunstancias previstas en el apartado B) del artículo citado.
2. En función de las circunstancias a las que se refiere la letra b) del apartado anterior, dentro del suelo urbano no consolidado se distinguen a su vez las siguientes situaciones o subcategorías:
 - A) El SUNC delimitado mediante sectores, que quedaría integrado por los terrenos que constituyan vacíos relevantes y también los que, en virtud del artículo 17.4 de la misma Ley, ocupen una situación periférica o aislada, y resultan idóneos para la ordenación mediante Planes Parciales.

En esta situación se delimita, por su condición de vacío relevante, el sector SUNC.UE.3-4.
 - B) El SUNC delimitado mediante áreas de reforma interior, que estaría constituido por los siguientes terrenos:
 - i. Aquellos que presentan algún grado de urbanización, pero cuyas deficiencias o insuficiencias requieren una actuación de transformación urbanística para su reforma o renovación. Se encuentran en esta situación los ámbitos SUNC UE2, UE5, UE6, AMC.1, AMC2 y AMC3.
 - ii. Aquellos otros carentes por completo de urbanización pero que por su extensión no alcanzan la condición de vacíos relevantes, de acuerdo con lo expresado en el apartado A) anterior. Se encuentran en esta situación los ámbitos SUNC UE.1A y UE.1B.
 - C) El SUNC delimitado mediante áreas homogéneas, integrado por terrenos sujetos a alguna actuación de dotación en los términos previstos en el artículo 7.1.b) de la LS, como consecuencia de un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% sobre el preexistente, del cual no se identifica ninguno en el Municipio.
3. La delimitación de los ámbitos a los que se hace referencia en los apartados anteriores se encuentra recogida en el plano de ordenación O1.1 y O1.3.

Artículo 46. (Anulado)

Artículo 47. (Anulado)

Artículo 48. *División en zonas de ordenanzas.*

El Suelo Urbano consolidado delimitado en los planos se divide en las Zonas de Ordenanzas que se regulan en estas disposiciones en cuanto a condiciones de ordenación, generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.

Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

Artículo 49. *Ordenación detallada del suelo urbano no consolidado.*

1. Dentro de los ámbitos delimitados para el suelo urbano no consolidado, y de acuerdo con lo dispuesto en cada caso en las fichas de planeamiento, se distingue entre aquellos para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada (a) y aquellos otros para los que esta queda diferida a su elaboración por planeamiento de desarrollo (b)
2. Para la ejecución de los ámbitos que cuentan con ordenación detallada establecida por el propio Plan General será preceptivo, no obstante, la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que complete la ordenación en los términos establecidos en la correspondiente ficha.

Se encuentran en esta situación las siguientes áreas de reforma interior:

- SUNC UA.1A
 - SUNC UA.1B
 - SUNC UA.2
 - SUNC UA.5
3. Son ámbitos cuya ordenación detallada queda diferida a su establecimiento por un Plan Parcial o un Plan especial:
 - SUNC UE.3-4
 - SUNC UA.6
 - SUNC AMC1
 - SUNC AMC2
 - SUNC AMC3

Artículo 50. (Anulado)

Artículo 51. (Anulado)

Artículo 52. *Actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.*

Se trata de actuaciones sobre ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado para los que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución, y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el suelo urbano consolidado se proponen directamente por el Plan General 7 actuaciones urbanizadoras no integradas. No se propone ninguna para el suelo urbano no consolidado.

Artículo 53. *División del suelo urbano a los efectos de la ejecución urbanística.*

1. A los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue entre:
 - a) La ejecución del suelo urbano consolidado, que se llevará a cabo, en todo caso, asistemáticamente.
 - b) La ejecución del suelo urbano no consolidado, que podrá llevarse a cabo sistemáticamente, para aquellos ámbitos para los que se prevea la delimitación de unidades de ejecución, o asistemáticamente en caso contrario.
2. La ejecución sistemática se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones de la LOUA al respecto, así como, con las contenidas en el Capítulo II del Título VII de las presentes Normas.
3. La ejecución asistemática, por su parte, se llevará a cabo a través de los medios previstos por la LOUA a tales efectos y a lo establecido en el Capítulo II del Título VII de las presentes Normas.

Capítulo II. EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

Artículo 54. *El suelo urbano consolidado: derechos y deberes.*

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
 - a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo. A tal efecto, el aprovechamiento se computará por referencia a la superficie de la parcela alineada.

00186554

- b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
- d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según se establece en el Artículo 148.4 de la LOUA y se hubiesen materializado las correspondientes cesiones., salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
4. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
- Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
 - Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
 - El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
5. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la

Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

Artículo 55. *Régimen del suelo urbano no consolidado.*

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

1. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - a) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como de los deberes del artículo anterior.
 - b) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior
 - c) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.
3. En el caso de ordenación detallada diferida, la formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 56. *Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.*

Las Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado son las que se recogen en el cuadro adjunto, junto con el aprovechamiento medio correspondiente, así como los sectores, las áreas de reforma interior y sistemas generales adscritos a cada una ellas.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUNC								
Área de reparto	Superficie (m2s)	Aprov.Obj. (uas)	Aprov.Medio (uas/m2s)	Sector/ARI adscritos			SSGG adscritos	
				Nombre	Sup. (m2s)	Ap.Obj (uas)	Nombre	(m2s)
AR SUNC UE1A	2.527,00	1.378,73	0,5456	SUNC-UE1A	2.527,00	1.378,73	-	-
				<i>Total</i>	2.527,00	1.378,73	<i>Total</i>	-
AR SUNC UE1B	3.238,00	1.766,65	0,5456	SUNC-UE1B	3.238,00	1.766,65	-	-
				<i>Total</i>	3.238,00	1.766,65	<i>Total</i>	-
AR SUNC UE2	6.095,00	3.325,43	0,5456	SUNC-UE2	6.095,00	3.325,43	-	-
				<i>Total</i>	6.095,00	3.325,43	<i>Total</i>	-
AR SUNC UE3-4	12.392,00	6.761,08	0,5456	SUNC UE3-4	12.392,00	6.761,08	-	-
				<i>Total</i>	12.392,00	6.761,08	<i>Total</i>	-
AR SUNC UE5	4.425,00	2.414,28	0,5456	SUNC-UE5	4.425,00	2.414,28	-	-
				<i>Total</i>	4.425,00	2.414,28	<i>Total</i>	-
AR SUNC UE6	8.833,00	3.886,52	0,4400	SUNC-UE6	8.833,00	3.886,52	-	-
				<i>Total</i>	8.833,00	3.886,52	<i>Total</i>	-
AR SUNC AMC1	12.588,00	5.538,72	0,4400	SUNC-AMC1	12.588,00	5.538,72	-	-
				<i>Total</i>	12.588,00	5.538,72	<i>Total</i>	-
AR SUNC AMC2	10.918,00	5.226,66	0,4787	SUNC-AMC2	10.918,00	5.226,66	-	-
				<i>Total</i>	10.918,00	5.226,66	<i>Total</i>	-
AR SUNC AMC3	4.491,00	2.041,00	0,4545	SUNC-AMC3	4.491,00	2.041,00	-	-
				<i>Total</i>	4.491,00	2.041,00	<i>Total</i>	-
Total	65.507,00	32.339,08						

Artículo 57. *Derechos y deberes del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.*

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
 - a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

- d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- f) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan.
 - g) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - h) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - i) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - j) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - k) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - l) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

- m) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- n) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

Artículo 58. *Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de área de reparto.*

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - c) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - d) Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - e) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
 - f) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
 - g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - h) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio

atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados para la urbanización y edificación simultáneas y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
 - a) Por la cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la correspondiente compensación económica.
 - b) Por transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

Artículo 59. *Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.*

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
 - a) Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
 - b) Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
 - c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - d) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

Artículo 60. *La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.*

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
3. En actuaciones sistemáticas se exigirá, además:
 - a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

- b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
- Explanación
 - Saneamiento
 - Encintado de aceras y base del firme de calzada
 - Cruces de calzadas de los servicios
 - Galerías de servicios
 - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
4. Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. Los demás servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
5. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
 - b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
6. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de parcelación.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 61. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.
2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o

Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

Artículo 62. *Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.*

Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

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

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

Artículo 63. *(Anulado)*

Capítulo III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO.

Artículo 64. *Condiciones particulares de las ordenaciones.*

Las condiciones particulares establecidas para cada zona de ordenación morfotopológica son aquellas que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.

Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior.

Artículo 65. *Alteración de las condiciones particulares.*

Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de ordenanza.

La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificaren.

Artículo 66. *Ordenaciones.*

El Plan General, en función de los objetos que persigue, distingue las ordenaciones, correspondientes a su uso pormenorizado principal, que están reflejadas en los planes de ordenación estructural (Régimen urbanístico, calificación y gestión) y en los planes de ordenación pormenorizada de este Plan General.

Título v. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

Artículo 67. *Suelo urbanizable ordenado y sectorizado.*

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de ordenado y sectorizado contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada incorporación al modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados 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 Plan. Vienen ordenados y divididos por sectores, que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación.

2. El Plan General integra en la categoría de suelo urbanizable sectorizado los terrenos que, de acuerdo con el artículo 47.b) de la LOUA, resultan *suficientes e idóneos para absorber los crecimientos previsibles*. Son los siguientes:
 - SURS.A1
 - SURS.A2
 - SURS.A3
 - SURS.I1
 - SURS.I2
 - SURS.I3
3. El Plan General integra en la categoría de suelo urbanizable ordenando los terrenos que, de acuerdo con el artículo 47.a) de la LOUA, forman parte de los sectores para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior. Se incluye en esta categoría el sector SURO A4.
4. Tendrán de modo automático la consideración de suelo urbanizable ordenado los terrenos incluidos en la categoría de suelo urbanizable sectorizado, una vez se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial.
5. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso ordenado, los terrenos de la categoría del suelo urbanizable no sectorizado, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 68. *Determinaciones del plan general en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado.*

En el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - b) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - c) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - d) La asignación de los usos globales en cada sector.
 - e) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - f) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - g) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

- i) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- a) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
3. El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:
- a) La asignación de los usos pormenorizados.
 - b) La definición de los sistemas locales.
 - c) La determinación de la altura de las edificaciones.
 - d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - e) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
 - f) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - g) Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
 - h) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
4. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

- b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
 - c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores.
 - d) Sectores o unidades espaciales y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial.
 - e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
5. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante, podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 69. *Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.*

Las Áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado son las que se recogen en el cuadro adjunto, junto con el aprovechamiento medio correspondiente, así como los sectores, las áreas de reforma interior y sistemas generales adscritos a cada una ellas.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SURS								
Área de reparto	Superficie (m2s)	Aprov.Obj. (uas)	Aprov.Medio (uas/m2s)	Sectores/ARI adscritos			SSGG adscritos	
				Nombre	Sup. (m2s)	Ap.Obj (uas)	Nombre	(m2s)
AR SURS A	128.720,00	23.395,83	0,1818	SURS-A1	36.618,00	8.507,09	SGAL-1A	12.554,00
				SURS-A2	38.967,00	9.052,81	SGAL-1B	3.681,00
				SURS-A3	28.736,00	5.835,93	SGV-2	7.964,00
							SGT-AB D5	200,00
			<i>Total</i>	104.321,00	23.395,83	<i>Total</i>	24.399,00	
AR SURS I	103.246,00	17.353,83	0,1681	SURS-I1	25.417,00	4.272,15	SGV-3	2.298,00
				SURS-I2	40.337,00	7.004,76	SGT-AB.D6	200,00
				SURS-I3	34.994,00	6.076,92		
			<i>Total</i>	100.748,00	17.353,83	<i>Total</i>	2.498,00	
<i>Total</i>	231.966,00	40.749,67					26.897,00	

Artículo 70. Delimitación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado.

En suelo urbanizable ordenando se delimita una única área de reparto coincidente con el Sector SURO A4, cuyas características son las que se recogen en el cuadro adjunto.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SURO								
Área de reparto	Superficie (m2s)	Aprov.Obj. (uas)	Aprov.Medio (uas/m2s)	Sectores/ARI adscritos			SSGG adscritos	
				Nombre	Sup. (m2s)	Ap.Obj (uas)	Nombre	(m2s)
AR SURS T	12.462,00	5.263,95	0,4224	SURO A4	12.462,00	5.263,95		
				<i>Total</i>	12.462,00	5.263,95	<i>Total</i>	-
<i>Total</i>	12.462,00	5.263,95						

Artículo 71. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:
 - a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
 - b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la

- adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
2. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:
- a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por

sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

- f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la ciudad consolidada.
- h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- i) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

Artículo 72. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
 - a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b) Los terrenos por imperativo legal quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
 - c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, así como, quedan prohibidas, igualmente, las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en este Plan.
4. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución, llevándose a cabo la gestión de la unidad de ejecución por el sistema de actuación establecido en cada caso.

Artículo 73. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
- a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d) Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.
5. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno, sin que las diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%), y determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Disposiciones.

Capítulo II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**Artículo 74.** *Delimitación.*

1. En el presente Plan General no se delimitan suelos con la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien, durante el periodo de vigencia del mismo, por necesidades sobrevenidas, se podrán delimitar mediante innovaciones del planeamiento general.
2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo; por el Ayuntamiento de Ardales se podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, así como, fijar el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Disposiciones.
3. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones, siendo prioritarias entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

Artículo 75. *Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.*

A los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponden las siguientes facultades:

- a) El derecho de formular al Ayuntamiento de Ardales consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 76. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización, así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a) Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b) Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c) Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

Artículo 77. Condiciones para proceder a la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.

En el presente Plan General no se delimitan suelos con la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien, durante el periodo de vigencia del mismo, por necesidades sobrevenidas, se podrán delimitar mediante innovaciones del planeamiento general, en cuyo caso, los Planes de

Sectorización, además de con la normativa legal que le afecta, deberán, como mínimo, cumplir las siguientes condiciones establecidas por este PGOU:

1.- Usos incompatibles:

Se consideran incompatibles los usos residenciales con los industriales

2.- Usos característicos:

Preferentemente los usos característicos serán los residenciales, pudiéndose justificadamente aplicar justificadamente otros siempre y cuando no sean incompatibles.

4.- Parámetros Urbanísticos:

Los índices de edificabilidad y densidad media de los suelos que se sectoricen serán similares a los de los suelos urbanizables sectorizados que el presente PGOU establece.

5.- Condiciones para proceder a su sectorización:

Se asegurará la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal. Para proceder a la sectorización será condición indispensable que los suelos urbanizables sectorizados colindantes que el presente PGOU establece se encuentre al menos con el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente.

6.- Disposición de Sistemas Generales;

Se incluirán aquellos Sistemas Generales necesarios para el municipio en el momento de proceder a la Sectorización y tras un análisis pormenorizado de las necesidades.

Título VI. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS

Capítulo I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1.º. Definición y categorías

Artículo 78. *Delimitación y limitaciones.*

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 46 de la LOUA y que por ello deban ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y

regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. La delimitación de los terrenos que integran esta clase de suelo y sus diferentes categorías es la que se establece en los planos O1.2a, O1.2b, O1.2c y O1.2d.

Artículo 79. *Categorías del suelo no urbanizable.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

A) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, integrada por los terrenos incluidos en los supuestos a), b) o, en su caso i) del artículo, que son:

- SNUEP - Dominio Público Hidráulico (SNUEP-DPH)
- SNUEP - Vías Pecuarias (SNUEP-VP)
- SNUEP - Montes Públicos (SNUEP-MP)
- SNUEP - Espacios Naturales Protegidos (SNUEP-ENP)
- SNUEP - Patrimonio Arqueológico BIC en SNU (SNUEP-Anº)
- SNUEP - Zonas Inundables (SNUEP-ZI)
- SNUEP - Zonas de Especial Conservación (SNUEP-ZEC)
- SNUEP - Hábitat de Interés Comunitario incluidas en ZEC (SNUEP-HIC)
- SNUEP - Dominio Público de Carreteras (SNUEP-DPC)

B) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, integrada por los terrenos incluidos en los supuestos c), d), e) o, en su caso i) del artículo. Pertenecen a esta categoría:

a) Terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF)

- SNUEP - Parajes Sobresalientes (SNUEP-PS)
- SNUEP - Complejos Serranos de interés ambiental (SNUEP-CS)
- SNUEP - Espacios forestales de interés recreativo (SNUEP-FR)

b) Terrenos sujetos a algún régimen de protección otorgado por el PGOU por motivos de carácter territorial, ambiental, o paisajístico

- SNUEP - Riberas de Interés Ambiental (SNUEP-RA)
- SNUEP - Espacios de Potencialidad Forestal (SNUEP-PF)
- SNUEP - Paisajes Agrarios de Regadío (SNUEP-AG)
- SNUEP - Zonas con Alto Riesgo de Erosión (SNUEP-RE)
- SNUEP - Hábitat de Interés Comunitario no incluidos en ZEC
- SNUEP - Georrecursos (SNUEP-GEO)

C) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural, integrada por los terrenos preservado de la urbanización por el plan por encontrarse en alguno de los supuestos f), h), j) o k) del artículo. Se diferencian dos zonas dentro del mismo:

- SNU natural o rural Grado 1 (SNUR-G1)
- SNU natural o rural Grado 2 (SNUR-G2)

2. La delimitación e identificación de las diferentes categorías se encuentran recogidas en el grupo de planos de ordenación O1.2 (a, b, c y d)

Sección 2.º. Sección Segunda: Disposiciones Generales

Artículo 80. *Ajustes, modificaciones y revisión de los suelos no urbanizables.*

1. La zonificación de cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en este Plan General, podrán sufrir variaciones por ajustes, modificaciones o revisiones de este Planeamiento.
2. Sin perjuicio de la aplicación, cuando procedan, de las correcciones de errores a que se refiere el artículo 6.6.d de estas Normas, se consideraran meros ajustes, y por tanto no requerirán la innovación del Plan General, las alteraciones de los límites establecidos en el suelo no urbanizable, cuando sean consecuencia de la ejecución o modificación de deslindes sobre bienes de dominio público, en aquellas categorías de suelo establecidas en función del carácter demanial de los terrenos. Tendrán la misma consideración las alteraciones debidas a las mutaciones demaniales y las desafectaciones de dichos bienes.
3. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.
4. Serán motivo de Revisión, en todo caso, las alteraciones sustanciales de la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 37 de la LOUA
5. Las alteraciones de los espacios o del régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable que procedan de una modificación de la legislación o planificación sectorial, supondrán una modificación automática de las especificaciones que el PGOU regula, sin necesidad de modificación de éste, salvo que éstas sean incompatibles con el resto de los preceptos regulados.

Artículo 81. Desarrollo y condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones de este Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante, será preceptiva la previa aprobación del Proyecto de Actuación o del Plan Especial pertinente en los casos previstos por la LOUA.
2. Así mismo, será preceptiva la previa aprobación de un Plan Espacial cuando, a juicio del Ayuntamiento, se considere necesario en atención a las condiciones y dimensiones de la actuación pretendida y, además, concorra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
 - Actuaciones de la Administración no previstas en este Plan General.

- Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este Plan General, por los Organismos competentes.
- Establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él, como pueden ser, la implantación de campamentos turísticos, de industrias de gran tamaño y de grandes dotaciones (complejos deportivos, etc.), que estarán sujetos a la necesidad de una ordenación en detalle que comprenda accesos, aparcamientos, urbanización, etc.
- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará según lo que determine el Catálogo de los Bienes afectados o protegidos.
- 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.
- Planes Especiales para la ordenación de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, y Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.
- Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 82. Segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Parcelación rústica o segregación es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria y las presentes Normas. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.
3. Las segregaciones o parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente y las presentes normas, 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 por este Plan General.
4. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia o declaración municipal de innecesariedad. No se permiten parcelaciones ni segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones ni parcelaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable, salvo que se realice para agrupar predios colindantes, siempre y cuando los lotes resultantes tras la agrupación cumplan con la parcela mínima establecida en este Plan General.

5. Para la solicitud de licencia se deberán aportar los siguientes documentos:
 - a. Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad u otra documentación oficial acreditativa.
 - b. Memoria explicativa de la segregación a realizar que incluirá la justificación del cumplimiento con la normativa antes y después de la segregación, junto con los siguientes planos realizados por el técnico competente y visados por el correspondiente Colegio:
 - Plano de situación de la finca con respecto al plano del Suelo No Urbanizable del Plan General.
 - Plano de superficie de la finca inicial.
 - Plano de superficie de la finca resultante.
 - c. En caso de agrupación a predios colindantes además de lo expresado anteriormente se presentará:
 - Nota simple de la Finca a la que se agrupa.
 - Autorización escrita del o los titulares de la finca con las que se agrupa.
 - Planos de los lotes tras segregar y agrupar, que deberán cumplir en todo caso con la parcela mínima exigida en este Plan General.

Artículo 83. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Las parcelaciones urbanísticas están prohibidas en el suelo no urbanizable y constituyen infracciones muy graves. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
3. En todo caso, tendrán la consideración de actos reveladores de parcelación urbanística, la enajenación de cuotas pro indiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de dividir la total superficie de la finca objeto de alteración por el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado. En estos actos

reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesiedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesiedad, debiendo los primeros testimoniarlos en las correspondientes escrituras públicas.

Artículo 84. *Núcleo de población.*

1. **Ámbito de aplicación.** - El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Especial Protección como Rústico. Además, afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.
2. **Concepto:** Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, 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, etc.

Artículo 85. *Condiciones que dan lugar a la formación de un núcleo de población.*

1. Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se dé alguna de las condiciones objetivas incluidas en los dos grupos siguientes:
 - a) Las condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras, recogidas en el artículo 86.
 - b) Las condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada, recogidas en el artículo 87.
2. La concurrencia de alguna de las circunstancias a las que se refiere el apartado anterior será razón suficiente para denegar cualquier licencia de obra que en su ámbito se solicite, así como, para adoptar las medidas necesarias para evitar la formación del núcleo en cuestión, incluidas las medidas de carácter disciplinario que resultasen de aplicación.

Artículo 86. *Condiciones objetivas relativas al lugar, la parcelación del territorio o sus infraestructuras.*

En relación con el lugar, la parcelación del territorio o sus infraestructuras, las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población, 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, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas y 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 intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.
- f) Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualesquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa, etc.).
- g) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal, o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

Artículo 87. *Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable.*

En relación con la parcela edificable, considerada individualmente, las condiciones generales que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población, serán aquellas que se determinen con criterios objetivos para cada tipo de suelo en que se divide el Suelo No Urbanizable en este Plan General. Estas condiciones serán:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.
- b) Incumplimiento de la distancia de la edificación a los linderos de la finca, o en su caso, de la distancia mínima a la edificación más próxima.
- c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autoriza exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

Artículo 88. *Regulación de Caminos.*

Definición: Vías de servicio, o de carácter complementario de actividades implantadas en Suelo no Urbanizable que habitualmente no tienen ancho mayor de seis metros y sus pavimentos son del tipo económico (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones hidráulicos de escaso espesor).

Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.

Licencia.- De conformidad con este Plan General, la apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en el medio rural.
- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresan los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo y las medidas correctoras adecuadas para la integración del camino en el entorno.
- Autorización Ambiental Unificada o Calificación Ambiental, según el tipo de camino de acuerdo con el Anexo I la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOJA núm. 143 de 20 de julio de 2007).
- La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración competente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de apertura o pudiera ocasionar grave deterioro ambiental.

Artículo 89. *Condiciones generales de protección ambiental.*

La Autorización Ambiental Integrada, la Autorización Ambiental Unificada, la Evaluación Ambiental o la Calificación Ambiental que hubiere que hacer en cumplimiento de la Normativa de Aplicación, se realizará según las especificaciones de la legislación estatal o autonómica dependiendo del procedimiento exigido. En especial se atenderá a Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, donde se determinan los contenidos que para cada caso se especifican en su Anexo I (modificado por el Decreto 356/2010).

Artículo 90. *Usos dominantes y complementarios.*

1. En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos dominantes el forestal, el agrícola y el ganadero.
2. En todo caso, el uso forestal será el definido de acuerdo con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Únicamente en aquellas zonas donde, en aplicación de dicha normativa, el uso no sea forestal, podrá establecerse como uso dominante el agrícola o ganadero.
3. Son usos complementarios los siguientes usos vinculados a los usos dominantes:

- a) Instalaciones o edificaciones vinculadas al normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones
- b) Estabulación
- c) Instalaciones de esparcimiento en áreas forestales
- d) Vivienda vinculada a la explotación.
- e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones existentes
- f) Instalación o construcción de invernaderos no comerciales

Artículo 91. Usos compatibles.

1. Se consideran usos compatibles aquellos que, en virtud de lo prescrito en el artículo 52.1.C de la LOUA, son susceptibles de incorporarse al suelo no urbanizable como Actuaciones de Interés Público.

La implantación de estos usos podrá realizarse sólo en aquellas zonas o categorías del SNU donde no se encuentren expresamente prohibidos, y estará sujeta, en todo caso, al cumplimiento de las condiciones y el procedimiento establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA a tal efecto.

2. Se contemplan los siguientes:

- a) Uso extractivo.

Incluye la extracción de arenas y áridos, extracciones mineras a cielo abierto, extracciones mineras subterráneas, instalaciones e infraestructuras de servicio de la explotación y los vertidos de residuos.

- b) Eliminación y tratamiento de residuos sólidos.

- c) Industrias incompatibles con el medio urbano.

Se incluyen todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano. También se incluyen las industrias que por sus grandes dimensiones no son susceptibles de ubicarse en polígonos industriales.

- d) Grandes instalaciones e infraestructuras

- e) Equipamiento público, que incluye las edificaciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

- f) Establos, residencias y criaderos de animales

- g) Almacenes de productos no primarios.

Comprende establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

- h) Uso Turístico-Recreativo en el Medio Rural.

Se incluye instalaciones hoteleras, instalaciones deportivas en el medio rural, instalaciones permanentes y no permanentes de restauración, campamentos de turismo, albergues de carácter social, usos turístico-recreativos y parques de atracciones.

- i) Almazaras
- j) Instalaciones industriales ligadas a los recursos primarios

Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, instalaciones de transformación de cítricos etc.

- k) Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras

Se incluyen en esta categoría las estaciones de servicio, así como las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, siempre que estén previstas en el proyecto de construcción y aquellas otras no vinculadas al proyecto de dichos viarios.

Artículo 92. Usos Incompatibles.

En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Sección 3.ª. Condiciones generales de edificación en el suelo no urbanizable

Artículo 93. Condiciones de Implantación.

1. Serán de aplicación las condiciones generales establecidas en:
 - a) El artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
 - b) La legislación específica o normativa sectorial que constituya una afección territorial para el uso que se pretende implantar.
 - c) El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF), así como de cualquier otra normativa sectorial aplicable.
2. Además de las condiciones generales anteriormente expuestas, se cumplirán las condiciones particulares para cada uno de los tipos de usos que se especifican en sus artículos correspondientes.

Artículo 94. Concesión de licencia para edificación.

1. Previo a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, se exigirá, la realización de un Proyecto de Actuación o Plan Especial (según las dimensiones o el carácter intermunicipal de la actuación) atendiendo a lo especificado en los artículos 42 y 52 de la LOUA.

2. En el suelo no urbanizable los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que enumeradas en el Capítulo II de este Título. A estos efectos, se autorizarán directamente por el Ayuntamiento, previa solicitud de licencia municipal, los siguientes actos, obras o instalaciones:
 - Instalaciones o edificaciones vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales. Tanto las pequeñas construcciones como las de mayor volumen.
 - Instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos.
 - Establos, granjas y criaderos de animales siempre que su capacidad de alojamiento sea inferior a lo especificado en el Capítulo II de este Título.
 - Conservación, mantenimiento, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes según su situación urbanística conforme al Decreto 2/2012 de 10 de enero.
3. Las construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, son las siguientes actuaciones:
 - La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
 - Las actuaciones de Interés Público, tanto de titularidad privada como pública.
 - Las actuaciones que a criterio del Ayuntamiento necesiten de un Plan Especial para su implantación.
4. En cualquier caso, no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de nuevos núcleos de población.
5. Así mismo, se deberá atender a lo especificado en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actuaciones que necesiten de un Estudio de Prevención Ambiental, y no se podrá conceder licencia hasta que no se emita informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Artículo 95. (Anulado)

Artículo 96. *Condiciones generales para el uso extractivo y explotación minera.*

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos

municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento exigirá fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la restauración paisajística de la zona.
5. Previa a la concesión de licencia deberá aportarse la documentación necesaria de acuerdo con la legislación ambiental y urbanística aplicable.
6. En suelos de Especial Protección, sólo se permitirán las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuenten con las autorizaciones de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en algún Plan Especial de Restauración, reforestación y/o de recuperación de sus valores ambientales.
7. Las explotaciones mineras legales y sus cuadrículas se encuentran grafiadas en los planos de ordenación, no permitiéndose explotaciones de este tipo fuera de estos ámbitos.

Artículo 97. *Condiciones generales para los vertidos de residuos sólidos.*

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:
 - a) **Residuos de tierras:** Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originarios en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
 - b) **Residuos de tierras y escombros:** Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - c) **Residuos orgánicos:** Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Rústico, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos. No se considerarán vertidos de residuos de tierras, aquellas labores de relleno o elevación de los terrenos para la protección frente a la inundación en épocas de avenidas, siempre y cuando se tenga autorización del organismo de cuenca.
3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de este Plan General, el Plan Especial de Vertidos de la Consejería de Medio Ambiente y el Plan Director Provincial de la Excm. Diputación.
4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:
 - a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros, medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.
 - b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:
 - Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.
 - Un estudio de las escorrentías y vaguadas.
 - Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.
 - Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restauración paisajística.
5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de tres a dos (3H:2V) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.
6. En todos los casos, se prohíbe el vertido al terreno, cauces y a la red de alcantarillado de basuras y residuos fuera de las instalaciones concebidas para tal fin debidamente autorizadas y adaptadas a las características de estos residuos. Queda prohibido igualmente el vertido de escombros e inerte de manera incontrolada, quedando regulado por lo dispuesto en el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de las provincia de Málaga, desde su entrada en vigor.
7. Aquellos residuos sólidos, producto de una actividad que por sus características no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, habrán de ser gestionados, bien por los mismos productores

- en instalaciones autorizadas o bien por gestores debidamente autorizados. En el caso de las actividades generadoras de residuos peligrosos deberán contar con su propio sistema de recogida de los mismos, a través de gestor autorizado.
8. Los vertederos o escombreras ilegales existentes deben clausurarse y sellarse, dando traslado a la Delegación Territorial correspondiente.
 9. Conforme al artículo 17.1.b del Decreto 73/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, serán objeto de inscripción en el registro y comunicación previa al inicio de la actividad las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como fosas sépticas y otras instalaciones de depuración similar, en actividades no domésticas, que generen residuos de lodos de depuración que no tengan la consideración de residuos peligrosos, sin limitación de la cantidad de éstos producida.
 10. Atendiendo al artículo 92 del Decreto 73/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, deberá disponerse al menos un punto de recogida selectiva de pilas o acumuladores cada 500 habitantes, de sistemas de gestión autorizados o de concesionarios.
 11. En los municipios de 5.000 habitantes o menos, según el artículo 96 del citado Decreto 73/2012 de 20 de marzo, la recogida de residuos de aparatos eléctricos y acumuladores se efectuará mediante puntos limpios fijos o móviles o mediante sistemas de recogida en la vía pública.
 12. Con las limitaciones formuladas en estas Normas para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial legalmente autorizada.

Artículo 98. Condiciones generales de edificación.

1. **Parcela mínima edificable:** 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 las condiciones particulares de edificación establecidas en Capítulo Segundo de este mismo Título. En cualquier caso, deberá aportarse Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad u otra documentación oficial acreditativa de la superficie de la finca.
2. **Separación a linderos:** Quedará regulada en las condiciones particulares, y en caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá situarse a una distancia inferior pero nunca menor de tres (3) metros.
3. **Cerramientos, cercas o vallas.**

- a. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos.
 - b. Los cerramientos serán transparentes (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.) hasta una altura total de 3,00 metros. En suelos no Urbanizables de Especial Protección de carácter forestal, así como los LIC y los Hábitats de Interés Comunitario y Montes Públicos, tan sólo se permitirán cerramientos de tipo cinegético, respetando en todo caso los corredores faunísticos que existan en la zona.
 - c. Cuando el cerramiento se sitúe en los bordes de la zona de servidumbre de una carretera o camino con recorridos de interés paisajístico, deberá realizarse de forma que no obstaculice las vistas ni rompa la armonía con el uso dominante del Suelo No Urbanizable.
 - d. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en el apartado b) y tipo diferente. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos de interés paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.
4. **Altura máxima edificable.** Con carácter general se fija en una planta (7 metros hasta la cumbre) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa Particular (Capítulo II de este Título). Para las edificaciones declaradas Actuaciones de Interés Público se puede permitir una altura superior, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio, mediante el procedimiento expresado en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
5. **Ocupación máxima permitida.** En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (definidos en este Título).
6. **Condiciones Generales Estéticas y Paisajísticas.**
- a) Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
 - b) En el caso de que se realicen terraplenes éstos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 3 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados con colores acordes con el entorno en el caso de que sean de hormigón.
 - c) Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve

(escarpes, conjuntos rocosos etc.) ó de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje).

- d) Para todo acto edificatorio en cualquier categoría del Suelo No Urbanizable, el proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento integral de la parcela donde se enclava en orden a garantizar los objetivos generales de mejora del paisaje establecidos en esta Normativa, mediante su ajardinamiento, repoblación con especies autóctonas de carácter xérico, etc.

Capítulo II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 99. *Determinaciones y alcance.*

Las determinaciones incluidas en este Capítulo regulan las condiciones particulares de edificación de los usos permitidos por el PGOU en el Suelo No Urbanizable, incluido el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

La aplicación de estas condiciones deberá hacerse sin perjuicio de las limitaciones derivadas de otros regímenes previstos para estos suelos por:

- a) La normativa sectorial
- b) La Planificación Territorial
- c) El propio Plan General de Ordenación Urbanística para las diferentes categorías consideradas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 100. *Instalaciones o edificaciones vinculadas al normal funcionamiento de la explotación.*

1. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, abarca pequeñas construcciones como casetas de instalaciones, aljibes o cobertizos. En función de su tamaño se distinguen:
 - a) *Las pequeñas construcciones*, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) así como aljibes, o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 10 m² y una altura de 3 metros a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta. Para este tipo de construcciones se exigirá la presentación de una memoria técnica.
 - a) *Construcciones de mayor volumen*, - Se incluyen aquellas que tienen una superficie de más de 10 m² y hasta 250 m², tales como almacenes de aperos, de piensos y maquinaria agrícola, y en general construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cuando no reúnan la capacidad prevista en este Título para las granjas de producción comercial. Para este tipo de construcciones se exigirá la presentación de proyecto técnico.

2. Parcela mínima y ocupación. En el suelo no urbanizable identificado en este Plan General, dependiendo del tipo de actividad dominante, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:
 - a) Para pequeñas construcciones, definidas en el apartado 1 a) de este artículo, podrán establecerse siempre que la parcela tenga una dimensión igual o superior a 2.500 m² para casetas móviles y 5.000 m² para el resto.
 - b) Para construcciones de mayor volumen, definidas en el apartado 1 b) de este artículo, la parcela mínima edificable será de 10.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1) y en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 2 (SNUR-G2), 25.000 m² en los Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG) y en los Espacios de Potencialidad Forestal (PF), y 50.000 m² en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita, con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30, 50 y 75 metros respectivamente para cada parcela mínima, no excediendo en ningún caso del 1% de ocupación de la parcela.
 - c) Para construcciones de granjas, la parcela mínima edificable será de 25.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1), en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 2 (SNUR-G2) y en los Espacios de Potencialidad Forestal (PF), y 50.000 m² en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita, con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 30, 50 y 75 metros respectivamente para cada parcela mínima, no excediendo en ningún caso el 10% de la superficie total de la parcela.
3. Separación a linderos, núcleos urbanos y carreteras.
 - a) La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 m., si bien, excepcionalmente en el caso de almacenes de aperos y aljibes, esta separación puede llegar a 5 m., si se demuestra por la morfología de la finca o por alguna afección real que no existe posibilidad de cumplir la separación anteriormente expuesta.
 - b) La edificación podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación.
 - c) Se separará 250 metros de cualquier otra edificación residencial legalmente autorizada en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. No obstante, se mantendrán los criterios de no formación de núcleo de población.
 - d) La distancia mínima de las edificaciones susceptibles de producir molestias será de 500 mts. a los núcleos urbanos.
 - e) La distancia mínima de la edificación a las carreteras será la definida en la normativa sectorial de aplicación.
4. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 7 mts. sobre terreno natural con un máximo de una planta, excepto en el supuesto de caseta de aperos, cuya altura máxima será de 3mts. a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta.

5. Condiciones estéticas y paisajísticas:

- Todas las construcciones, se arbolarán perimetralmente, y el propietario estará obligado a mantenerla, para reducir el impacto visual especialmente desde los núcleos de población y carreteras.
- Los paramentos exteriores serán de color blanco o de colores terrizos. Tan sólo se permitirán huecos destinados a la ventilación a una altura mínima de 1,60 metros medidos desde la solería interior terminada. Deberán ser construcciones diáfanas, sin tabiquería interior, en donde no se permitirán en ningún caso porches ni terrazas.

6. Otras condiciones:

- Para el otorgamiento de la licencia municipal de obras en las construcciones de mayor volumen descritas en el apartado 1.b) del presente artículo, deberá acreditarse la necesidad de la construcción, instalación u obra para el desarrollo de la actividad agrícola. Dicha necesidad se acreditará mediante la presentación acumulativa de la siguiente documentación: certificado de ingeniero o ingeniero técnico agrónomo que describa el cultivo o actividades agrarias existentes en la parcela y visado por el correspondiente Colegio; declaración de alta de la actividad económica en Hacienda; última declaración de la renta de las personas físicas y del impuesto sobre el valor añadido en las que consten declarados los ingresos por la actividad agraria; licencia municipal de actividad agraria o documento equivalente. Todos estos documentos deberán estar a nombre del solicitante de la licencia de obras, que deberá ser el propietario de la parcela donde se va a ubicar la instalación o ser titular de un derecho real de uso acreditable con un contrato con eficacia "erga omnes". No obstante, podrá denegarse la licencia si, aun aportando la citada documentación, en el informe técnico se apreciara fraude una vez visitada la parcela.
- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, en su caso, que en ningún supuesto podrán ser vertidas a cauces.
- Los aljibes y albercas no contendrán ningún sistema de depuración química ni elementos decorativos.

Artículo 101. Establos, granjas avícolas y similares.

1. Definición: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos con capacidad de alojamiento superior a:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo.
- Conejos con más de 500 cabezas.

- Ovejas con más de 500 cabezas.
- Cabras con más de 500 cabezas.
- Cría de especies no autóctonas con más de 100 cabezas.

En el caso de estabulaciones con capacidad de acogida inferiores a las reseñadas anteriormente, se estará en lo dispuesto en el artículo 100.

2. Condiciones de edificación

- La parcela mínima será de 25.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1), en el Suelo No Urbanizable, Rústico de Grado 2 (SNUR-G2), en los Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG), y en los Espacios de Potencialidad Forestal (PF), y con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50 y 75 metros respectivamente para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m², con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.
- Toda construcción (excepto los servicios de oficina) guardará una separación mínima de 500 metros de cualquier construcción residencial legalmente establecida y de cualquier núcleo de población actual, así como deberá situarse en terrenos acuífugos (no permeables) y resguardado de los vientos dominantes.
- La ocupación máxima de parcela será del 10%.
- La altura máxima de la edificación será de 7 metros hasta la cumbrera y una sola planta.
- La separación a los linderos será de 25 metros.
- Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y carreteras.

3. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 102. *Instalación o construcción de invernaderos.*

1. Definición: Se incluyen en esta categoría las construcciones e instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.
2. Parcela mínima.- Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. Ocupación máxima.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.
4. Separación a linderos.- Cumplirá una separación a linderos superior a 5 metros.
5. Altura máxima.- La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.
6. Aparcamientos.- Se resolverá en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

7. Otras condiciones. - Deberá garantizarse el abastecimiento de agua necesaria para los cultivos, y solamente se admitirá este uso en terrenos que no estén incluidos en suelos no urbanizables de Especial Protección ni aquellas que presenten riesgos de inundación. Así mismo las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, y principales vías de comunicación.

Artículo 103. Almazaras

1. Definición: Construcciones ligadas a la industria de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación vigente de calidad del aire y protección de la atmósfera. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.
2. La parcela mínima.- En las diferentes categorías del suelo no urbanizable establecidas en este Plan General, ésta será de 25.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1), el Suelo Rústico de Grado 2 (SNUR-G2), en los Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG) y en los Espacios de Potencialidad Forestal (PF) con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros respectivamente para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección no se permitirá este uso.
3. Distancia a zonas habitadas.- En general, y en especial las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción residencial legalmente establecida. Esta distancia podrá ser menor, siempre y cuando se acredite que la instalación prevista no emite humos y olores susceptibles de producir molestias.
4. Separación a linderos.- En general la separación a linderos de la finca será de 25 mts.
5. Otras condiciones: Se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.
6. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 104. Instalaciones anejas a la explotación de recursos mineros.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales, como extracción de arena o áridos, salinas, extracciones mineras a cielo abierto y extracciones mineras subterráneas.

Las explotaciones mineras legales y sus cuadrículas se encuentran grafiadas en los planos de ordenación, no permitiéndose explotaciones de este tipo fuera de estos ámbitos

2. Parcela mínima: No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 30.000 m² con un diámetro mínimo del círculo

inscribible de 80 metros en suelo no urbanizable de Carácter Rural o Natural (SNUR-G1 y G2), no permitiéndose en ninguna otra categoría de suelo No Urbanizable, a excepción de las especificadas en el apartado 7 de este artículo.

3. Separación a linderos: Las instalaciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.
4. Distancia a zonas habitadas: Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera.
5. Ocupación: La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.
6. Altura máxima: La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. Otras condiciones:
 - Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
 - Las instalaciones y actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la normativa medioambiental de Andalucía, así como a la normativa nacional, deberán cumplir lo especificado en las mismas.
 - En suelos de Especial Protección, sólo se permitirán las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuenten con las autorizaciones de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en algún Plan Especial de Restauración, reforestación y/o de recuperación de sus valores ambientales.
8. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 105. Almacenes de productos no primarios

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos tales como chatarrerías, polveros, etc. Se podrán autorizar, con carácter excepcional, siempre que se acredite que no pueden ubicarse en polígonos industriales por razón de su dimensión o características peculiares, y por un plazo máximo de tres años, renovables por un único período similar, podrán autorizarse este tipo de instalaciones en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no las prohíba. Requerirán el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
2. Parcela mínima.- En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural (SNUR-G1 y G-2) por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros. En el resto de suelos no urbanizables no estará permitida su implantación.

3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca.
4. Ocupación máxima.- En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General, la ocupación máxima de la parcela será del 5%.
5. Altura máxima.- La altura máxima será de 7 metros hasta la cumbre y una sola planta..
6. Otras condiciones.
 - Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones.
 - Las instalaciones y actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la normativa medioambiental de Andalucía, así como a la normativa nacional, deberán cumplir lo especificado en las mismas.
 - Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.
7. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 106. Industrias incompatibles con el medio urbano.

1. Definición: Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano. También se incluyen las industrias que por sus grandes dimensiones no son susceptibles de ubicarse en polígonos industriales.
2. Parcela mínima. - En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural (SNUR-G1 y G-2) por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros. En el resto de suelos no urbanizables no estará permitida su implantación.
3. Distancia a zonas habitadas.- Las industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, cumplirán con la legislación vigente en la materia, en especial la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y se separarán 1.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.
4. Separación a linderos.- Las industrias calificadas se separarán 50 mts. de los linderos de la finca.
5. Ocupación máxima.- En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico por este Plan General la ocupación máxima de parcela será del 10%.
6. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. Otras condiciones:

- La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.
- Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m². que se construyan, como mínimo.
- Se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.

8. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 107. *Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.*

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, instalaciones de transformación de cítricos etc.
2. Parcela mínima.- En las diferentes categorías del suelo no urbanizable establecidas en este Plan General, ésta será de 10.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1), 25.000 m² en el No Urbanizable Rústico de Grado 2 (SNUR-G2), en Paisajes Agrarios Singulares (AG), y en los Espacios de Potencialidad Forestal (PF), con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50 y 75 metros respectivamente para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m², con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.
3. Separación a linderos.- Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.
4. Ocupación máxima.- En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico por este Plan General la ocupación máxima será del 20%. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha ocupación será del 5%.
5. Altura máxima.- La altura máxima será de 7 metros hasta la cumbrera y una sola planta..
6. Otras condiciones:
 - Estas instalaciones contarán con barrera vegetal para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía

deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley, sus modificaciones y el Reglamento que la desarrolle.

9. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 108. *Instalaciones deportivas en el medio rural.*

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones de carácter público dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. Parcela mínima.- En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 30.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rural o Natural esta actuación no está permitida.
3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca.
4. Ocupación máxima.- La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.
5. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación (a excepción de los graderíos) será de 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
6. Otras condiciones:
 - Se dispondrá en el interior de la parcela de aparcamientos en función de su aforo y no menos de uno por cada 50 m². construidos, como mínimo.
 - Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 30.000 m², requerirán la redacción de un proyecto ordinario de obras de urbanización.
 - Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 109. *Parques de atracciones.*

1. Definición.- Es el conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre. Se incluyen también los Parques Temáticos, los Jardines Botánicos y los Parques Zoológicos.
2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a 50.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.
3. Separación a linderos.- Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca.

4. Ocupación máxima.- La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.
5. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 7 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas. Las atracciones podrán tener una altura superior.
6. Otras condiciones:
 - Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m². de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.
 - Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 30.000 m² requerirán la redacción de un proyecto ordinario de obras de urbanización.
 - Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 110. *Campamentos de turismo y albergues de carácter social.*

1. Definición: Conjunto de obras, instalaciones y adecuaciones emplazadas en el medio rural, al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a los 30.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.
3. Estarán situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros de los suelos urbanos.
4. Separación a linderos.- La separación con respecto a los linderos de la finca será de 15 metros para las construcciones y para el área de concentración de tiendas o caravanas.
5. Ocupación.- La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca.
6. Altura máxima.- Las construcciones permanentes tendrán una altura máxima de 4,5 mts.
7. Otras condiciones:
 - Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas; así como la instalación de casas portátiles.
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.

- Todo lo anterior se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable vigente sobre ordenación y clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía.
- Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.
- Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno, en cuanto a tipología y color de las fachadas.
- Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 111. *Instalaciones no permanentes de restauración.*

1. Definición: Denominadas generalmente quioscos, 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 a las festividades propias del municipio, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, áreas recreativas, etc.
3. Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 112. *Instalaciones permanentes de restauración.*

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.
2. Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros para suelo no urbanizables de carácter Rural o Natural (SNUR-G1 y G-2) y de más de 30.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros en el suelo de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita.
3. Separación a linderos.- Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca.
4. Ocupación.- La ocupación máxima de parcela será del 10% en Suelo No Urbanizable de carácter Rural o Natural, y del 5% en el Especialmente Protegido.

5. Altura máxima.- La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.
6. Otras condiciones:
 - Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
 - Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y carreteras.
 - Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 113. *Usos Turístico-recreativos y Hoteles en edificaciones existentes.*

1. Definición: 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. Ocupación.- Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
3. Altura máxima.- No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.
4. Otras condiciones:
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
 - Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
 - Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 114. Usos turístico-recreativos y Hoteles de nueva implantación.

1. Definición. El conjunto de obras e instalaciones de carácter y régimen de explotación turística, dedicadas a la prestación de servicios de esta naturaleza, así como hoteles. Pueden contar con edificaciones de residencia integradas en un único edificio o bien dispersos en el conjunto de la actuación, que en cualquier caso ha de ser indivisible en cuanto al régimen de propiedad, si bien múltiple en cuanto a los aspectos de gestión y explotación.
2. Parcela Mínima. En suelo no urbanizable incluido en la categoría No Urbanizable de carácter Rural o Natural (SNUR-G1 y G2) por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha parcela será de 50.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts. En el caso de los Hoteles, la parcela mínima será de 30.000 m² con una edificabilidad máxima de 0,20 m²t/m²s, y se atenderá a lo especificado en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo y al Decreto 47/2004, de 10 febrero, de establecimientos hoteleros.
3. Separación a linderos. Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca, además de otras protecciones específicas según su actuación.
4. Ocupación. La ocupación máxima de la parcela será del 5%.
5. Altura máxima. La altura máxima será de 7 metros, y en ningún caso se superarán las dos plantas.
6. Otras condiciones:
 - Se dispondrá en el interior de la parcela, de un aparcamiento por cada 50 m². construido.
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
 - En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial, la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
 - En el caso de pequeños hoteles rurales o de montaña se estará en lo especificado en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
 - En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
 - En el caso de hoteles, la aplicación de todo lo anterior deberá hacerse sin perjuicio de las disposiciones de la normativa vigente aplicable a los establecimientos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto

visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.

Artículo 115. *Construcciones y edificaciones públicas singulares.*

1. Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos que, destinados a equipamiento público y siendo de titularidad pública, deban localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Entran en esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza ligados a actividades primarias y edificios vinculados a la defensa nacional.
2. Parcela mínima.- En suelo no urbanizable incluido en la categoría de No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1) y Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 2 (SNUR-G2) por este Plan General, la parcela mínima será de 10.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En los de Especial Protección, dicha parcela será de 25.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.
3. Separación a edificaciones y linderos.- Se separará 15 metros de cualquier otra edificación y de los linderos de la finca.
4. Ocupación.- La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. Altura máxima.- La altura máxima de la edificación será de 10 metros y en ningún caso se superarán las 2 plantas.
6. Otras condiciones:
 - El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
 - El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.
 - Para la realización de estos actos será preceptiva, en todo caso, la previa declaración de actuación de interés público en suelo no urbanizable de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
 - Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono de un mínimo de 1,5 metros de altura, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.

Artículo 116. *Instalaciones o construcciones de servicio de carreteras.*

1. Definición: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio.
2. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio son las siguientes:

Parcela mínima.- La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

Separación a linderos.- Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

Ocupación.- La ocupación máxima de parcela será del 15%.

Altura.- La altura máxima será de 9 metros en un máximo de 2 plantas.

3. Otras Condiciones:

- Para la autorización de estas Instalaciones o Construcciones, en especial gasolineras, estaciones o Áreas de Servicio, deberá seguirse el trámite previsto en los Artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la legislación sectorial y medioambiental.

Artículo 117. *Instalaciones de Huertos solares y Parques eólicos.*

1. Definición: Se entienden como tales aquellas instalaciones y edificaciones anexas que siendo de titularidad pública o de titularidad privada, y en todo caso de utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para la generación de energía eléctrica. Quedan excluidas, por tanto, las pequeñas instalaciones tanto de placas solares (fotovoltaicas y térmicas) como los pequeños molinos (para extracción de agua o similares) que podrán implantarse siempre que formen parte integrante de la edificación legalmente constituida, y que no sean visibles desde las vías de comunicación y asentamientos urbanos, adoptando las medidas correctoras necesarias para integrarlos en el paisaje circundante.
2. Parcela mínima. - En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico por este Plan General la parcela mínima será de 20.000 m². en suelo No Urbanizable de carácter Rural o Natural (SNUR-G1 y G2), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable de Especial Protección dicha actuación no está permitida.
3. Separación a edificaciones y linderos. - Se separará 500 metros de cualquier otra edificación y de 2.000 metros en los Parques Eólicos y de 1.000 metros en el caso de los huertos solares, de cualquier núcleo de población actual.
4. Ocupación. - La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. Otras condiciones:
 - Se localizarán en lugares que no sean visibles desde los núcleos de población ni desde las principales vías de comunicación, y su ubicación debe hacerse en terrenos llanos o con pendiente inferior al 30%.
 - Se deberá especificar claramente la zona donde se llevarán los residuos debidos al envejecimiento de los componentes de la instalación, trasladándose a vertedero autorizado, y en el caso de materias peligrosas a vertedero apto para acoger este tipo de residuos.
 - En el caso de los *huertos solares*, las instalaciones tendrán un mínimo de 500 kW de potencia y contarán con arbolado perimetral autóctono que en el momento de su implantación presenten un mínimo de 1,5

metros de altura, y el propietario estará obligado a mantenerlo, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, principales vías de comunicación.

- En el caso de los *parques eólicos*, se prohibirá su instalación sobre los principales y más prominentes hitos del relieve del municipio, evitando lo más posible su incidencia sobre las vías de comunicación y asentamientos urbanos de relevancia municipal, por lo que se aconseja su instalación en corredores intramontanos donde se constate la presencia suficiente de viento para que sea rentable la instalación. En este sentido se ha grafiado en los planos de ordenación una delimitación en cuya parte interna queda prohibida la instalación de parques eólicos, posibilitando su localización en la zona externa a dicha línea. En cualquier caso, quedará prohibida su instalación en aquellos lugares señalados como corredores faunísticos, en especial la avifauna.
- Deberán atenderse todas y cada una de las prescripciones ambientales incluidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, debiendo cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
- En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 118. *Vivienda vinculada a la explotación.*

1. Definición: Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los mixtos en estas edificaciones, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Viviendas en Suelo No Urbanizable de carácter Rural o Natural
 - a) *Ámbito:* Suelos definidos en los textos y planos de ordenación de este Plan General, referidas al Suelo No Urbanizable Rústico, sin distinción del uso agrícola tradicional de referencia (secano o regadío).
 - b) *Parcela mínima:* La parcela mínima edificable será de 10.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 1 (SNUR-G1) y 25.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de Grado 2 (SNUR-G2).
 - c) *Edificabilidad.-* El índice edificabilidad neta será 0,012 m².t./m².s., con un techo máximo edificado de 300 m².
 - d) *Altura.-* La altura máxima 2 plantas y 7 metros en total. En la medición de esta altura computan todos los elementos
 - e) *Separación a linderos.-* Las construcciones se separarán un mínimo de 25 metros de los linderos de la finca, y un mínimo de 125 metros a otras viviendas.
 - f) *Otras condiciones:*

- 1) Exista captación de agua para riego y/o consumo doméstico, con aforo suficiente para la utilización definitiva de la parcela.
 - 2) Exista, en su caso, red o sistema de riego, con la infraestructura necesaria, cuando la plantación arbórea lo necesite, por tratarse de actividad productiva.
 - 3) Las construcciones dispondrán de un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares.
 - 4) En cualquier caso, estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación según lo especificado en los artículos 42, 43 y 52.1.B b) de la LOUA.
3. Viviendas en suelo no urbanizable de especial protección.
- a) **Ámbito:** Suelos definidos en los textos y planos de Estructura del Suelo No Urbanizable de la siguiente categoría:
 - Paisajes Agrarios Singulares (SNUEP-AG)
 - Espacios de Potencialidad Forestal (SNUEP-PF)

No se permitirán viviendas en las demás categorías, ni en aquellos suelos incluidos en las categorías de Yacimientos Arqueológicos, Vías Pecuarias y de Dominio Público, tanto de Riberas como de Caminos, Carreteras, Autovías y Autopistas, queda excluida la posibilidad de edificar. En este último caso, tampoco se podrá edificar en los terrenos en los que dentro de las franjas de protección quede explícitamente excluida la edificación.

Así mismo, la vivienda en ningún caso podrá emplazarse en terrenos especialmente protegidos en aquellos casos en que la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos de suelo no urbanizable de carácter rural o natural y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

- b) **Parcela mínima:** La parcela mínima edificable estará definida según la categoría de cada suelo de la siguiente forma:

▫ Paisajes Agrarios Singulares	15.000 m ²
▫ Espacios de Potencialidad Forestal	25.000 m ²

En cualquier caso, la parcela tendrá un diámetro mínimo del círculo inscribible de:

Parcela mínima de 15.000 m ²	60 mts.
Parcela mínima de 25.000 m ²	75 mts.

- c) **Edificabilidad.-** El índice máximo de edificabilidad es de 0,03 m².t./m².s., con un techo máximo edificable de 200 m².
- d) **Altura.-** La altura máxima edificable será de una planta o 3 metros medidos a la cara inferior del forjado. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 30%. El espacio bajo cubierta no será,

en ningún caso, habitable, pudiéndose utilizarse tan sólo para instalaciones.

- e) Separación a linderos.- Las construcciones se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca, y una distancia mínima de de 100 metros con respecto a otras viviendas.
- f) Otras condiciones:
 - 1) Las construcciones deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores.
 - 2) Existencia de captación de agua para riego y/o consumo doméstico, con aforo suficiente para la utilización definitiva de la parcela.
 - 3) Existencia, en su caso, de red o sistema de riego, con la infraestructura necesaria, cuando la plantación arbórea lo necesite, por tratarse de actividad productiva.
 - 4) Las construcciones dispondrán de un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares.
 - 5) En cualquier caso, estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación según lo especificado en los artículos 42, 43 y 52.1.B b) de la LOUA.
- 4. El Proyecto de Actuación deberá justificar la necesidad de la vivienda para llevar a cabo las labores agrícolas, ganaderas o forestales de la finca, teniendo como soporte un análisis específico de los aspectos técnicos y socio-económicos (tipo de explotación, amortización de los cultivos, parámetros de productividad y rentabilidad, plantilla de trabajadores, etc.) que motiven dicha necesidad.

Artículo 119. *Uso compatible por parcela con la vivienda aislada.*

- 1. Podrá permitirse, además de la vivienda aislada, otro uso agropecuario tal como la instalación o edificación vinculada a la explotación de los recursos agrarios, ganaderos o forestales (excepto las pequeñas construcciones de menos de 10 m²), la edificación de ganadería estabulada o la almazara, siempre que esté permitido por las condiciones particulares del suelo donde se pretende ubicar. Las construcciones de menos de 10 m² serán incompatibles con el uso de vivienda, dado que se considera que esta puede ubicarse dentro del edificio dedicado a uso residencial.
- 2. La ocupación de la parcela será la descrita en las condiciones particulares de cada tipo de suelo, y en ningún caso podrá exceder el 10% de ocupación total de la parcela sumadas todas las construcciones, debiéndose declarar la parcela inedificable para cualquier otro tipo de edificación.

Capítulo III. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**Artículo 120. SNUEP - Dominio Público Hidráulico**

1. Se incluyen en esta categoría todos los terrenos que, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), integran el dominio público hidráulico.

Se recogen como Dominio Público de los embalses, los terrenos situados por debajo de la cota 341,30 m.s.n.m. en la zona del Embalse de Conde de Guadalhorce, los terrenos situados por debajo de la cota 302 m.s.n.m. en la zona de los embalses de El Gaitanejo, la zona situada por debajo de la cota 201 m.s.n.m. en el embalse de La Encantada, y los terrenos situados por debajo de la cota 586,50 en la zona del Depósito de La Encantada, situado en las Mesas de Villaverde.

2. El régimen jurídico del dominio público hidráulico vendrá determinado por su normativa sectorial de aplicación.
3. Se tomarán las medidas de protección necesarias a fin de evitar la contaminación tanto de los cauces y sus aguas superficiales como de las aguas subterráneas, separando aguas residuales y pluviales, disponiendo las instalaciones depuradoras necesarias en caso de no inferir a un saneamiento urbano, o en este caso, garantizando que el vertido producido sea homologable a un vertido urbano convencional, sin tóxicos, residuos industriales, o cualquier otro producto que pueda inhibir el proceso de depuración convencional.

En caso de zonas industriales, será obligatoria la constitución de vertederos que garantice el cumplimiento de unas Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales, si las hay, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

Se dará cumplimiento a lo que preceptúan tanto la Ley de Aguas como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes a este respecto.

4. En las márgenes de los cauces se establecen una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas y en el artículo 146 de las presentes normas.

Para cualquier actuación en las zonas contiguas a los cauces, en un ancho de 20 m a partir del deslinde correspondiente se tendrán en cuenta las prescripciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público vigente, a fin de preservar la seguridad y estabilidad de los cauces y de las márgenes ante riadas extraordinarias con período de recurrencia de 500 años.

5. Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos estén afectados por el dominio público hidráulico, su zona de policía o por zonas inundables deberán ser informados con carácter previo a su aprobación por la Administración competente en materia de aguas.

6. En aquellos suelos urbanizables o urbanos no consolidados afectados por cauces públicos, deberá ejecutarse, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparcelación, deslinde del Dominio Público Hidráulico, según lo determinado en art. 241.1 del RD 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.

Artículo 121. SNUEP - Vías Pecuarias.

1. Constituyen esta categoría los terrenos que integran la única vía pecuaria identificada en el municipio, la "*Cañada Real de Teba, Ardales a Málaga*", aprobada por la Orden Ministerial de 28 de febrero de 1967 (BOE 14/03/1967, BOP 17/03/1967), con una anchura de setenta y cinco (75) metros y una longitud de ocho mil ochocientos (8.800).^{1, 2}
2. En todo caso, el régimen jurídico de las Vías pecuarias vendrá determinado por las especificaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónomas de Andalucía, y por el Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por el Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del Consejo de Gobierno de Andalucía, así como la nueva normativa sectorial de aplicación que se apruebe con posterioridad.
3. Se estará en lo dispuesto en el Título II del Decreto 155/1998 en cuanto a los *Usos Compatibles y Complementarios de las Vías Pecuarias*, donde se especifica que cualquier actuación en el ámbito de una vía pecuaria debe ser objeto de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

Artículo 122. SNUEP -Montes Públicos.

1. Integran esta categoría los terrenos que cuentan con la consideración de Monte de dominio público de acuerdo con la legislación forestal de aplicación (Ley 43, de 21 de noviembre, de Montes, y Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía).

¹ En relación con esta vía pecuaria enumerada y clasificada, se advierte que La "*Cañada Real de Teba, Ardales a Málaga*" ha sido objeto de los siguientes procedimientos administrativos:

- La "*Cañada Real de Teba, Ardales a Málaga*" estuvo deslindada mediante la Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 14/11/05 (BOJA 8/02/2006).
- Posteriormente fue declarada la caducidad y archivo de las actuaciones, por múltiples resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente resolviendo Recursos de Alzada interpuestos frente a la citada resolución aprobatoria. No obstante, la mencionada vía pecuaria se incluye en la Consultoría "Actualización y Realización de Trabajos Complementarios en los Deslindes de Diversas Vías Pecuarias en Andalucía" por lo que está previsto el reinicio de su deslinde a corto plazo.

² Respecto a las anchuras de las vías pecuarias se ha destacar que deben quedar reducidas a los límites máximos establecidos en el artículo 570 del Código Civil, así como en el artículo 4 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, que dispone que las cañadas no podrán tener una anchura superior a 75 metros; que los cordeles son vías que tienen una anchura de no superior a los 37,5; y que las veredas son las vías que tienen una anchura no superior a 20 metros. En cuanto a las coladas su anchura será determinada por el acto de clasificación.

Dentro del Término municipal de Ardales se identifican los siguientes:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
LA LAJA, ROMERALES Y CERRO DEL REY	MA- 30018-AY
CAPARAÍN	MA- 30002-AY
CERRO DON PEDRO, LA FUENFRÍA Y LA CALINORIA	MA- 70016-AY
SIERRA DE AGUAS	MA- 30010-AY
ALMORCHÓN Y CUEVAS	MA- 30001-AY
VADO REAL O ESPARTAL BLANCO	MA- 70017-AY
ZONA PROTECCIÓN EMBALSE CONDE DEL GUADALHORCE	MA- 60005-JA
ZONA PROTECCIÓN CABECERA EMBALSE CONDE DE GUADALHORCE	MA- 60004-JA
SIERRAS BLANQUILLA, AGUAS, JARALES Y HUNDIDERO	MA- 11031-JA
LA SIERRA Y PEÑARRUBIA	MA- 51011-AY

2. El régimen jurídico de los Montes Públicos vendrá determinado por la legislación a la se hace referencia en el apartado 1, y demás normativa sectorial de aplicación.-

Artículo 123. *SNUEP – Dominio público de carreteras.*

1. Comprenden esta categoría los terrenos integrantes del dominio público viario de las carreteras identificadas en el municipio³, y que son:

A) Red Autonómica

a) Red básica de articulación:

- A-357: Carretera de Málaga a Campillos por el Valle del Guadalhorce.

b) Red intercomarcal:

- A-367: Carretera de Ardales a Ronda

B) Red Provincial

- MA-5402: Carretera de Ardales a El Burgo.
- MA-5403: Carretera del Chorro.
- MA-4400: Carretera de Bobastro

2. El trazado de las carreteras presentes en el municipio y sus dominios grafiados en los planos de estructura del SNU, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Administración Competente estime oportuno.
3. De acuerdo con la legislación de aplicación (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía), comprenden el dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías

³ Todas ellas pertenecientes a la red de carreteras de Andalucía y clasificadas como vías convencionales, de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 15 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En túneles, la determinación de la zona de dominio público podrá extenderse a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel y la disposición de sus elementos, tales como ventilación, accesos u otros necesarios.

4. En la zona de dominio público adyacente, definida en el artículo 12 de la Ley 8/2001, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de la zona de dominio público adyacente, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicha zona.

5. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.
6. Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a las carreteras, debiéndose utilizar los ya existentes. En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen deberán cumplir lo indicado en la legislación vigente en materia de carreteras. Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través de la administración competente en esta materia y la documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda se redactará en coordinación con dicha administración.

Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

Artículo 124. (Anulado)

Artículo 125. (Anulado)

Artículo 126. (Anulado)

Artículo 127. *SNUEP - Patrimonio Arqueológico BIC en SNU*

1. Se incluyen en esta categoría el patrimonio arqueológico declarado Bien de Interés Cultural que se localice en el suelo no urbanizable. Son los siguientes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
1A.01	BOBASTRO, inscrito como BIC, publicado en la GACETA el 04/06/1931 con la tipología jurídica de Monumento.	1(BIC)
1A.03	CASTILLO DE TURÓN, está inscrito como BIC, publicado en el BOE el 29/06/1985 con la tipología de Monumento.	1(BIC)
1A.05	CUEVA DE ARDALES, inscrita como BIC, publicado en el BOE, el 29/06/1985 y 11/12/1985, con la tipología de monumento.	1(BIC)

2. Su régimen de usos es el que se establece en las correspondientes fichas del Catálogo (Libro VII del Plan General)

Artículo 128. *SNUEP - Parajes sobresalientes.*

1. Integran esta categoría los espacios identificados en el Catálogo del PEPMF de la provincia de Málaga con la denominación de "Parajes sobresalientes". Se trata de espacios de reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyada en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad. El PEPMF identifica un espacio dentro de esta categoría: el PS-1 Desfiladero de los Gaitanes.
2. En estos espacios *se prohíben* los siguientes usos incompatibles con su protección:
 - a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
 - c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
 - d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
 - e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
 - f) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

- g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
 - h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que establece la legislación vigente.
 - i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
 - j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
 - k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
 - l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
3. Se consideran *usos compatibles*, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, de acuerdo con las siguientes disposiciones:
 - Serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con arreglo a lo dispuesto en los artículos. 42 y 43 de la LOUA, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.
 - Las instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas recreativas estarán sujetas a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.
 - b) Las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
 - c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
 - d) Las obras de bioingeniería y protección hidrológica, y en general todas aquellas actuaciones encaminadas a potenciar los valores paisajísticos de estos espacios protegidos.

Artículo 129. SNUEP - Complejos serranos de interés ambiental.

1. Integran esta categoría los espacios identificados en el Catálogo del PEPMF de la provincia de Málaga con la denominación de "Complejos serranos de interés ambiental". Se trata de espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta vegetal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar notable interés productivo.

También se incluyen en esta categoría aquellos espacios que, aun no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística. Así mismo hay que destacar el especial

interés hidrológico que poseen los espacios incluidos en esta categoría dentro del término municipal.

Se identifican cuatro espacios bajo esta denominación en el municipio de Ardales:

- CS-11 Sierra de Ortegicar
 - CS-13 Sierra Prieta-Cabrilla-Alcaparaín
 - CS-23 Sierra de Aguas
 - CS-6 Sierras de Abdalajis-Huma
2. En estos espacios se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece en estas Normas y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:
- a) La tala de los árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En los casos de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, e instalaciones ganaderas y piscifactorías, será requisito indispensable cumplir con el requisito de prevención ambiental que en cada caso establezca la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía⁴, y en ausencia de estos, la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con la Norma 11 del PEPMF de la provincia de Málaga.
 - c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, y los parques rurales.
 - d) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas, de acuerdo con las siguientes limitaciones:
 - ✓ Situarse a distancias menores de 1 km. Del núcleo de población más próximo.
 - ✓ No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido, teniendo en cuenta que una vez cubierto este porcentaje no se autorizarán más actuaciones de este tipo en el espacio protegido de que se trate.
 - ✓ No deberá implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.
 - ✓ Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.
 - ✓ En cualquier caso, será preceptivo con la documentación del proyecto el cumplimiento del requisito de prevención ambiental que pueda corresponderle de acuerdo con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan⁵. Y si no le fuera de aplicación ninguno de los

4 Así como las especificadas en el Real Decreto-Ley 9/2.000

5 Así como las especificadas en el Real Decreto-Ley 9/2.000

requisitos previstos en dicha Ley, se hará un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con las disposiciones de la Norma 11 del PEPMF de la provincia de Málaga.

- e) Los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
 - f) La de vivienda vinculada a la explotación, que habrá de cumplir con los requisitos previstos en el artículo 118 de las presentes Normas, así como con las limitaciones establecidas en el apartado 3.h) de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga.
 - g) Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su servicio y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II este Título). Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será preceptivo el cumplimiento del requisito de prevención ambiental que pueda corresponderle de acuerdo con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan⁶. Y si no le fuera de aplicación ninguno de los requisitos previstos en dicha Ley se hará un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con las disposiciones de la Norma 11 del PEPMF de la provincia de Málaga.
 - h) Las extracciones mineras a cielo abierto legalmente establecidas, no permitiéndose las de nueva implantación.
3. En estos espacios se consideran usos incompatibles con su protección, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece en estas Normas y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:
- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Las construcciones y edificaciones industriales de cualquier tipo.
 - c) Los parques de atracciones de cualquier tipo.
 - d) Aeropuertos y helipuertos.
 - e) Las viviendas unifamiliares aisladas.
 - f) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
 - g) La construcción de instalaciones hoteleras y de restauración de nueva planta.
 - h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase.
 - i) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

Artículo 130. SNUEP - Espacios forestales de interés recreativo.

1. Integran esta categoría los espacios delimitados en el Catálogo del PEPMF de la provincia de Málaga con la denominación de "Espacios

⁶ Así como las especificadas en el Real Decreto-Ley 9/2.000

forestales de interés recreativo". Se trata de espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen o pueden cumplir un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen comportar, además valores paisajísticos y ambientales notables.

Se identifican los siguientes:

- FR-2 Cerros de el Burgo-Ardales
 - FR-5 Sierra de la Pizarra
2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Las actividades, obras, instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los señalados como prohibidos.
 - b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales.
 - c) Las instalaciones de restauración.
 - d) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.
 - e) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en las determinaciones de estas normas. En cualquier caso, será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.
3. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.
 - c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
 - d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
 - e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
 - f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios.
 - g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.
 - h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.
 - i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos. Excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.
 - j) Aeropuertos y helipuertos, instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones y las infraestructuras marítimo-terrestres del tipo B.

Artículo 131. SNUEP - Espacios naturales protegidos.

1. Integran esta categoría los espacios naturales que se encuentran protegidos por alguna de las figuras de protección previstas por la legislación nacional o autonómica en materia medioambiental (los espacios naturales de la Red Natura 2000 se incluyen en otra categoría).
2. En el término municipal de Ardales se identifica el *Paraje Natural Desfiladero de los Gaitanes*, declarado mediante la ley 2/1989 de 18 de julio por el que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Este espacio, queda regulado por su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, aprobado mediante Decreto 222/2013, de 5 de noviembre.
3. Sólo se autorizarán aquellos planes y proyectos para los que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de estos, dando de esta forma cumplimiento al artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Esta evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada.

Artículo 131. (bis) SNUEP - Zonas de Especial Conservación

1. Tienen esta consideración en el término municipal de Ardales los espacios incluidos dentro de la Red Natura 2000, conforme a la ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, con la consideración de Zonas de Especial Conservación. Se identifican los siguientes:
 - Sierras de Alcaparaín y Aguas (ES6170009)
 - Sierras de Abdalajís y La Encantada Sur (ES6170008)
 - Desfiladero de los Gaitanes (ES6170003)

Los ZEC Sierra de Alcaparaín y Aguas (ES6170009) y Sierras de Abdalajís y La Encantada Sur (ES6170008), fueron declarados mediante decreto 2/2015 de 13 de enero, quedando aprobados los Planes de Gestión de ambas Zonas de Especial Conservación mediante la Orden 19 de marzo de 2015.

El ZEC *Desfiladero de los Gaitanes (ES6170003)* fue declarado mediante el Decreto 222/2013 de 5 de noviembre, quedando aprobado así mismo mediante decreto su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

2. El régimen jurídico de las Zonas de Especial Conservación vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 131. (ter) SNUEP - Georrecurso

1. Bajo esta denominación se incluyen las zonas identificadas dentro del Inventario Andaluz de Georrecurso en el municipio de Ardales. Estos

Georrecursos tienen la consideración, conforme a la ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, de Patrimonio Geológico de Andalucía.

Se identifican en el municipio los siguientes:

- Sedimentos Miocenos de El Chorro
 - Cueva de Doña Trinidad
 - Desfiladero de los Gaitanes
2. El régimen jurídico de los Georecursos vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 131. (quáter) *SNUEP - Hábitats de interés comunitario*

1. Integran esta categoría los Hábitats de interés comunitario delimitados por la Red de información ambiental de Andalucía (REDIAM) que se encuentran afectados por la declaración de alguna Zona especial de conservación (ZEC)

En el término municipal de Ardales, los Hábitats de interés comunitarios en esta situación son los que se recogen en el siguiente cuadro.

DENOMINACIÓN DEL HÁBITATS	CÓDIGO
<i>Matorrales arborescentes de Juniperus spp.</i>	5210
<i>Matorrales termomediterráneos y preestepicos</i>	5330
<i>Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea</i>	6220
<i>Arbustedas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamaricetea, Securinegion tinctoriae)</i>	92D0
<i>Brezales oromediterráneo endémicos con aliaga</i>	4090
<i>Formaciones estables xerotermofilas de Buxus sempervivens en pendientes rocosas</i>	5110
<i>Matorrales arborescentes de Juniperus spp</i>	5210
<i>Encinares de Quercus Ilex y Quercus rotundifolia</i>	9340
<i>Desprendimientos mediterráneos occidentales y termofilos</i>	8130

2. El régimen jurídico de los Hábitats de Interés Comunitario vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 132. SNUEP - Riberas de Interés Ambiental

1. Integran esta categoría aquellos espacios en los que la presencia de masas forestales, vegetación ripícola o zonas de cultivo próximas a los cauces realzan el valor paisajístico de los ríos y arroyos. También se integran en la misma las riberas de los principales cauces del municipio, aunque no presenten ninguno de los elementos antes mencionados. Con carácter general este Plan General establece de forma genérica una franja de protección a ambas márgenes del dominio público de los cauces, siguiendo la jerarquía establecida en el mapa de Hidrografía de este Plan General, con las siguientes anchuras:

Río Guadalhorce	30 m
Río Turón	30 m
Arroyo Alforzo	20 m
Arroyo Cordiales	20 m
Arroyo Granadillo	20 m

En el resto de los cauces del municipio, la franja de protección en ambas márgenes será de 15 metros para el resto de los cauces de orden 4; 10 metros para los de orden 3; 7 metros para los de orden 2; y 5 para los de orden 1.

Así mismo, tienen igualmente la consideración de Riberas Ambientales de Interés Ambiental, las zonas limítrofes al Embalse de Conde de Guadalhorce, Gaitanejo y La Encantada que afecta a los terrenos grafiados en los Planos de Ordenación.

2. Se consideran usos compatibles, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión y conforme a la regulación establecida en este Plan General.
- Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

- Las extracciones de arena y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir los estudios o informes que para cada caso establezca la Ley de protección ambiental.
- Las obras de Bioingeniería y restauración de las riberas, con vistas a la recuperación del hábitat propio de cada cauce, previa autorización por parte de la Agencia Andaluza del Agua. La introducción de especies vegetales en las zonas de influencia de los cauces atenderá la siguiente recomendación:

LOCALIZACIÓN	ESPECIES A USAR EN RESTAURACIÓN O PROTECCIÓN
Zona de cauce natural	<ul style="list-style-type: none"> • Carrizo (<i>Phragmites australis</i>) • Junco churrero (<i>Scirpoides holoschoenus</i>) • Sauce moruno (<i>Salix pedicellata</i>)
Zona de servidumbre	<ul style="list-style-type: none"> • Adelfa (<i>Nerium oleander</i>) • Sauce moruno (<i>Salix pedicellata</i>)
Zona de Policía	<ul style="list-style-type: none"> • Taray (<i>Tamarix canariensis</i>, <i>Tamarix africana</i>)
Zona inundable	<ul style="list-style-type: none"> • Taray (<i>Tamarix canariensis</i>, <i>Tamarix africana</i>) • Retama (<i>Retama spaherocarpa</i>) • Gayomba (<i>Spartium junceum</i>) • Hiniesta (<i>Genista cinerea</i>)

3. En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
- La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve.
 - Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o agrícolas de interés paisajístico.
 - Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
 - Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
 - Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
 - Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
 - Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

- Las viviendas no ligadas a la explotación.
 - Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
 - Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
 - En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.
4. En cuanto a la regulación de usos de la ribera ambiental de los embalses se estará a lo dispuesto en el artículo 120 de esta normativa.

Artículo 133. SNUEP - Espacios de Potencialidad Forestal.

1. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas de vocación forestal con presencia o no de zonas con vegetación forestal en las que por roturación o por incendios forestales, la cubierta vegetal se encuentra muy degradada, pero pueden recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.
2. Se permitirán las instalaciones o edificaciones vinculadas a la explotación forestales, el promotor de los mismos deberá acreditar y que la zona de actuación no se encuentra incluida en ningún plan o programa de reforestación. Así mismo sería condición indispensable para la concesión de la licencia incluir en el proyecto las medidas necesarias que garanticen la no reactivación de procesos erosivos.-
3. A pesar de que la vocación de estos suelos es el uso forestal, excepcionalmente podrán acoger campamentos de turismo y albergues. Los establecimientos hoteleros, sólo se permitirán en edificaciones existentes, siempre y cuando junto al proyecto del establecimiento hotelero, se lleve a cabo el Plan de Repoblación Forestal especificado en este artículo, y que las edificaciones no ocupen suelos con Alto Riesgo de Erosión. En cualquier caso, este uso quedará regulado por las determinaciones del Capítulo II de este Título.
4. En cualquier caso, las labores de reforestación que se establezcan se harán siguiendo los siguientes criterios:
 - a) Prestar especial atención a la heterogeneidad espacial natural de cada una de las zonas de actuación, identificar áreas (unidades de actuación) con problemáticas y condiciones particulares y diseñar acciones específicas para cada unidad, huyendo de la aplicación homogénea de las actividades de restauración.
 - b) Utilizar un amplio abanico de especies autóctonas que abarquen la diversidad de hábitats, los diferentes estadios de degradación y los objetivos de gestión.
 - c) Mejorar la calidad de las plantas utilizadas en la restauración, preparándolas en vivero en condiciones que faciliten su desarrollo y adaptación en el ambiente donde se van a reforestar.

- d) Aplicación de las mejores técnicas disponibles para maximizar el agua disponible para las plantas y mejorar las condiciones físicas y nutricionales de los suelos.
- e) Minimizar los efectos negativos que pueden generar estas actuaciones utilizando técnicas de poco impacto. Por ejemplo, la realización de los hoyos de plantación con retro-araña, que tiene especial facilidad para moverse por terrenos escarpados sin apenas alterar la superficie del terreno.
- f) Establecer un programa de seguimiento y evaluación de las actuaciones, que permita aprender de los resultados y mejorar las actividades de restauración futuras.
5. En general, el proyecto deberá especificar la distribución y densidades de plantación de estas especies según áreas de solana y umbría, siendo las especies para incluir en las repoblaciones las siguientes:
- a) **Especies arbóreas:** En las zonas de umbría el proyecto de intervención incluirá encinas (*Quercus ilex*). En las laderas de solana se recomienda el uso de algarrobos (*Ceratonia siliqua*) y acebuches (*Olea europaea* var. *sylvestris*).
- b) **Especies arbustivas:** Las especies potencialmente utilizables serán *Pistacia lentiscus*, *Phillyrea latifolia*, *Rhamnus oleoides*, *Quercus coccifera*, *Crataegus brevispina*, *Retama sphaerocarpa*, *Phlomis purpurea*, *Cistus albidus*
- c) **Especies arbustivas:** Se trabajará con especies resistentes a la escasez de suelo, como son: *Stipa tenacissima* y *Brachypodium retusum*.
6. El Plan de Reforestación incluirá al menos los siguientes aspectos:
- Estudio y cartografía de la vegetación actual de la zona.
 - Análisis de riesgos de erosión.
 - Análisis de riesgos de deslizamientos.
 - Estudio y cartografía de litología y suelos.
 - Descripción detallada de las operaciones de plantación.
 - Recomendaciones específicas para suelos arcillosos.
 - Eliminación de especies exóticas.
 - Distribución de especies y densidades de plantación.
 - Tipos de protectores para las plantas.
 - Aclimatación de la planta.
 - Edades de plantación recomendadas.
 - Abonado.
 - Mantenimiento.
 - Cartografía de detalle de las actuaciones propuestas.

Artículo 134. SNUEP - Agrarios de Regadío.

1. Bajo esta denominación se han incluido los terrenos del término municipal donde se concentran las mayores superficies dedicadas al cultivo de regadío, tanto huertas como de arbolado. Quedan incluidos aquellos terrenos de topografía generalmente suave que se localizan en las márgenes del río Turón que atraviesan el término municipal, aunque existan algunas parcelas que en la actualidad no presentan actividad agrícola alguna. Se trata pues de una zonificación que protege los terrenos más adecuados para la implantación de este tipo de agricultura.
2. Se consideran usos permitidos, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - a) Instalaciones o Edificaciones vinculadas al normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
 - b) Vivienda vinculada a la explotación.
 - c) Edificios públicos singulares que estén relacionados con la producción o investigación agrícola, siempre que la finca donde se ubique se dedique íntegramente a su explotación en regadío, y cuyo proyecto deberá incorporar el trámite de prevención ambiental que corresponda de acuerdo con los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
 - d) Las actuaciones de carácter infraestructura (incluidas las instalaciones o construcciones vinculadas al uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en este Título. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será necesario cumplir con las medidas de prevención ambiental que en cada caso correspondan, de acuerdo con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (y sus modificaciones). Así mismo se 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, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.
 - e) La construcción de fosas sépticas ó cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
3. Se consideran usos incompatibles con su protección, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
 - f) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
 - g) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
 - h) Las actividades turístico-recreativas.

- i) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- j) Los aeropuertos y helipuertos.
- k) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
- l) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.
- m) La instalación de invernaderos, huertos solares, Parques eólicos y todas aquellas instalaciones que no estén estrechamente ligadas a las actividades agrícolas.

Artículo 135. (Anulado)

Artículo 136. (Anulado)

Artículo 137. *SNUEP - Zonas de Alto Riesgo de Erosión.*

1. Se han incluido en esta categoría las zonas que presentan un riesgo alto y muy alto de pérdidas de suelo. La localización de estas áreas corresponde a la zonificación que presenta el Anexo Informativo correspondiente a Riesgos Naturales incluidos en este Plan General, que ha atendido a la longitud de las laderas, la cubierta vegetal que presentan y la litología que le sirve de sustrato, así como, las zonas con desprendimientos, movimientos en masa, asientos, etc.
2. Se podrán realizar ajustes, entendidos éstos como la delimitación precisa y justificada en cartografía a mayor escala (mínimo 1:1.000) de las zonificaciones, siempre que dichos ajustes tengan la autorización expresa del Organismo Competente, quedando libre de esta protección las zonas excluidas.
3. Para las áreas declaradas como zonas de Alto Riesgo de Erosión tan sólo se considera uso característico las labores de repoblación siguiendo el modelo de Catalina Mimendi, MA.

MODELO Nº 1

Para su aplicación en suelos neutros, de reacción ácida, al menos no marcadamente básicos, de textura arenosa ó franco-arenosa, más ó menos sueltos. Terrenos cubiertos de matorral de escaso porte, o rasos, o con pies dispersos de cultivos arbóreos. Exposición de solana.

Densidad total: 800 pies/ha.

Pinus pinea: 70 %

Quercus ilex: 15 %

Ceratonia siliqua: 10 %

Cupressus sempervirens: 5 %

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina en los terrenos de fuerte degradación.

MODELO Nº 2

Para su aplicación en suelos de reacción básica o con abundancia de carbonato cálcico, así como suelos de limo-arenosos a franco-limosos, más o menos compactos (no arenosos). Terrenos rasos, o vegetación de matorral pobre, o con cubierta poco densa de cultivos arbóreos. Exposición a solana, a veces algo protegida, sin llegar a ser umbría clara.

Densidad total: 800 pies/ha.

Pinus halepensis: 70 %

Quercus ilex ssp. Rotundifolia: 15 %

Ceratonia siliqua: 10 %

Cupressus sempervirens: 5 %

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina (*Quercus ilex*) en los terrenos de fuerte degradación.

MODELO Nº 3

Para su aplicación en terrenos de ribera, márgenes fluviales y áreas aluviales, con humedad edáfica suficiente, independientemente de la exposición y de la altitud. Es la típica situación en la mayoría de los arroyos existentes en nuestra provincia (cursos esporádicos con circulación de agua muy restringida a sólo las épocas de fuerte precipitación).

Densidad total: 800 pies/ha, sin incluir sauces ni adelfas.

Populus alba: 20 %

Fraxinus angustifolia: 10 %

Ulmus minor: 10 %

Morus alba: 5 %

Celtis australis: 5 %

Nerium oleander y *Salix sp.*: 50 %

Las adelfas y sauces se plantarán en las márgenes y áreas más próximas al agua ó encharcadas; los sauces en varetas ó estaquillas. Entre las especies de *Salix* recomendadas, están: *S. pedicellata* y *S. alba*, *S. triandra*, *S. fragilis* y también *S. eleagnos*, *S. purpurea* y *S. atrocinerea*, éste último pudiendo alejarse más de la ribera.

4. En estas zonas el uso característico será el de repoblación forestal siguiendo los criterios antes impuestos.
5. Se permitirán las instalaciones o edificaciones vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales, así como la vivienda ligada a la explotación de la finca, siempre que se justifique plenamente su ubicación dentro de estas zonas, y las correspondientes a infraestructura dotacionales tales como depósitos y tuberías.

6. En cualquier caso no se permitirán movimientos de tierra superiores a 500 m³ en parcelas de 25.000 m², y la localización de las instalaciones y edificaciones permitidas se llevará a cabo en zonas con pendientes inferiores al 30%.
7. Será obligatorio la inclusión de un estudio que garantice la estabilidad de los suelos, durante y después de la fase constructiva y de explotación, donde además de la estabilización de los terraplenes y taludes, se contemple el plan de revegetación de la zona afectada y sus alrededores.

Artículo 138. SNUEP - Zonas Inundables.

1. Integran esta categoría los terrenos afectados por el periodo de retorno de 500 años, según el estudio de Riesgos Ambientales, incluido en la Memoria Informativa de este Plan General.
2. Siempre que no exista un deslinde oficial aprobado definitivamente, se podrán realizar ajustes, entendidos éstos como la delimitación precisa y justificada en cartografía a mayor escala (mínimo 1:1.000) de las zonificaciones, siempre que dichos ajustes tengan la autorización expresa del Organismo Competente, quedando libre de esta protección las zonas excluidas.
3. Se consideran *usos compatibles*, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:
 - a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
 - b) Sistemas Generales de Espacios Libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de uso público.
4. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:
 - No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - No incrementen la superficie de la zona inundable.
 - No produzcan afección a terceros.
 - No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - No degraden la vegetación de ribera existente.
 - Permitan una 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.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
5. En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes *usos incompatibles* con su protección:
- a) La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
 - b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve, e invadan el dominio público hidráulico y el periodo de retorno de 500 años.
 - c) Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o áreas de interés paisajístico.
 - d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
 - e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
 - f) Construcciones y edificaciones públicas singulares, sean del tipo que sean.
 - g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
 - h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
 - i) Los usos residenciales de cualquier tipo.
 - j) Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
 - k) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
 - l) Cualquier otro uso residencial, o construcción que impida el libre desagüe del caudal del cauce en las altas crecidas.
 - m) Se prohíbe el aparcamiento de vehículos en los cauces públicos y en las zonas inundables.
 - n) Quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entrono afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
6. Los ámbitos del planeamiento afectados por zona inundable deberán ser informados por la Administración competente en materia de aguas, para el desarrollo de actuaciones.

Capítulo IV. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS.

Artículo 139. *Afecciones Jurídico-Administrativas*

1. Se consideran "afecciones jurídico-administrativas" o "afecciones sectoriales" a las limitaciones relativas a los usos del suelo, provenientes de leyes sectoriales, distintas de las urbanísticas.

Estas afecciones condicionan la ordenación urbanística y la utilización del suelo, en los términos establecidos por la administración sectorial, así como, por el propio Plan General en aquello que sea de su competencia. En función del alcance de su incidencia sobre la ordenación se distinguen dos grupos:

- a) Afecciones jurídico-administrativas determinantes de la clasificación del suelo
 - b) Afecciones jurídico-administrativas no determinantes de la clasificación del suelo
2. Pertenecen al grupo a) del apartado anterior las afecciones que, en aplicación de lo previsto en el artículo 46 de la LOUA, determinan la categorización de los terrenos afectados como suelo no urbanizable de especial protección.

La incorporación de estas afecciones a la ordenación urbanística se produce a través de los regímenes específicos que para cada una de las categorías consideradas se establecen en el Capítulo III anterior. Su delimitación e identificación se corresponde con la realizada para las categorías de especial protección por legislación específica, en los planos de ordenación O1.2.a, O1.2.b, O1.2.c y O1.2.b, y en el artículo 79 de las presentes normas.

3. Se incluyen en el grupo b) del apartado 2, las afecciones jurídico-administrativas no incluidas en la letra anterior, cuya nota común es la de que no determinan ninguna clase de suelo, aunque si condicionan la utilización del suelo y por tanto la calificación que sobre este puedan establecer tanto el Plan General como, en su desarrollo, otros instrumentos de planeamiento.

La incorporación de estas afecciones a la ordenación urbanística deberá llevarse a cabo, en todo caso, de acuerdo con lo prescrito en los subsiguientes artículos del presente capítulo.

Las afecciones consideradas en este grupo son las siguientes:

- a) De la protección del patrimonio histórico, donde se incluyen las prescripciones sobre los elementos catalogados, a excepción de los integrantes del patrimonio arqueológico BIC en SNU, que da lugar a una categoría de SNU de especial protección.
- b) De la protección del dominio público viario, donde se incluyen las limitaciones relativas de las zonas de servidumbre, afección y no edificación, establecidas en la legislación de carreteras.
- c) De la protección del oleoducto, donde se contemplan las limitaciones concernientes a las zonas de servidumbre y protección.
- d) De protección aeronáutica, la zona de aproximación intermedia de la maniobra.
- e) De la protección forestal, que incluye las limitaciones pertinentes a la zona forestal, zona de influencia forestal y a las zonas incendiadas

- f) De la protección de la red natura 2000, donde se incluyen las limitaciones concernientes a los Hábitats de interés comunitario no incluidos en ZEC
- g) De la protección del dominio público hidráulico, que integra las limitaciones relativas a las zonas de servidumbre y policía, establecidas en la legislación de aguas.

Artículo 140. Protección del Patrimonio Edificado

El Patrimonio Edificado, de acuerdo con el Catálogo, se estructura en tres niveles de protección: Nivel 1. Protección Integral; Nivel 2. Protección Global; y Nivel 3. Protección Parcial o Genérica

NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Señala el máximo grado de protección al elemento y a su entorno físico, su contexto urbano. Son bienes que forman parte fundamental del imaginario histórico de la ciudad. Se atenderá a su protección tipológica, compositiva, material, espacial, contextual, estilística y funcional. Es el nivel de protección asignado a los elementos que deben ser conservados en su integridad por su carácter monumental y singular y/o por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas. La protección de los bienes de este nivel restringirá la posibilidad de intervención sobre ellos, limitando las reformas y obligando a la conservación de lo edificado.

Se han identificado los siguientes bienes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
1E.01	CASTILLO DE LA PEÑA	1
1E.02	CASTILLO TURÓN	1
1E.03	IGLESIA DE NTRA. SRA. DE LOS REMEDIOS	1
1E.04	ERMITA DE NTRA. SRA. DE VILLAVERDE	1
1E.05	CONVENTO DE SAN SEBASTIÁN	1
1E.06	FUENTE DE LA IGLESIA	1
1E.49	PUENTE ROMANO	1
1E.54	CONJUNTO HIDROELÉCTRICO PRESA CONDE GUADALHORCE	1
1E.56	PRESAS DEL GAITANEJO	1

NIVEL 2. PROTECCIÓN GLOBAL.

Alto grado de protección. Para edificios o conjuntos de alta relevancia aunque sea local. Su protección y conservación son fundamentales para preservar la memoria histórica de la ciudad. Protección tipológica,

compositiva y ambiental. Se pueden permitir intervenciones, que serán expresadas en la ficha correspondiente. Es el nivel de protección asignado a aquellos elementos que por su carácter singular y/o por razones histórico-artísticas hace necesaria y obligada la conservación de sus características arquitectónicas originales y puede compatibilizarse con un cambio de uso.

Se han identificado los siguientes bienes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
2E.07	VIVIENDA C/ REAL 24	2
2E.08	VIVIENDA MEDIANO PROPIETARIO C/ REAL 18	2
2E.57	ERMITA DE BELÉN	2

NIVEL 3. PROTECCIÓN PARCIAL O GENÉRICA

Es el asignado a los elementos cuyo valor arquitectónico, histórico o artístico no alcanza el carácter singular que tienen los de los niveles 1 y 2 pero que sus características arquitectónicas originales, su correspondencia con una tipología protegible, valor arquitectónico y ambiental, su articulación en la trama urbana, su contribución como elementos constitutivos del tejido y de la configuración del paisaje urbano o su protagonismo en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección. En la mayoría de los casos se protege la imagen del paisaje urbano expresada sobre todo por las fachadas de los edificios o en el paisaje rural del municipio.

Cada elemento del Catálogo verá expresadas en su ficha correspondiente las determinaciones específicas de su protección, en cuanto al alcance de la intensidad de esta, el nivel de actuación permitido sobre el bien y las condiciones y parámetros de edificación y de parcelación.

En el Catálogo se expresa de una manera clara integrada en fichas individualizadas por elementos, cuáles son las edificaciones o conjunto de estas objeto de protección específica, cuáles son los valores de cada uno de ellos y cuáles las intervenciones que se permiten en los mismos.

Se han identificado los siguientes bienes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
3E.09	EL CALVARIO	3
3E.10	CEMENTERIO DE ARDALES	3
3E.11	LA CRUZ DEL HUMILLADERO	3
3E.12	VIV MEDIANO PROPIETARIO CALLE REAL, 2	3
3E.13	VIV. MEDIANO PROPIETARIO CALLE REAL, 5	3
3E.14	VIV. MEDIANO PROPIETARIO CALLE REAL, 6	3

3E.15	VIV. MEDIANO PROPIETARIO C/ REAL 14	3
3E.16	VIV. MEDIANO PROPIETARIO CALLE REAL, 16	3
3E.17	VIV. MEDIANO PROPIETARIO CALLE REAL, 19	3
3E.18	VIV. MEDIANO PROPIETARIO CALLE REAL, 20	3
3E.19	VIVIENDA PLAZA SAN ISIDRO, 2	3
3E.20	VIVIENDA PLAZA SAN ISIDRO, 3	3
3E.21	VIVIENDA EN PLAZA DE SAN ISIDRO, 4	3
3E.22	VIVIENDA PLAZA SAN ISIDRO, 8	3
3E.23	VIVIENDA PLAZA SAN ISIDRO, 9	3
3E.24	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 20	3
3E.25	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 23	3
3E.26	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 21	3
3E.27	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 24	3
3E.28	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 26	3
3E.29	VIVIENDA PLAZA SAN ISIDRO, 27	3
3E.30	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 28	3
3E.31	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 29	3
3E.32	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 33	3
3E.33	VIVIENDA PLAZA DE SAN ISIDRO, 35	3
3E.34	VIVIENDA CALLE LOS CARROS, 2	3
3E.35	VIVIENDA CALLE LOS CARROS, 4	3
3E.36	VIVIENDA CALLE LOS CARROS, 12	3
3E.37	VIVIENDA CALLE LOS CARROS, 20	3
3E.38	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 6	3
3E.39	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 7	3
3E.40	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 10	3
3E.41	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 31	3
3E.42	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 30	3
3E.43	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 32	3
3E.44	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 66	3
3E.45	VIVIENDA CALLE ANDRADE NAVARRETE, 68	3
3E.46	VIVIENDA CALLE MINETA, 1	3
3E.47	VIVIENDA CALLE MINETA, 6	3
3E.48	VIVIENDA CALLE IGLESIA, 22	3

00186554

3E.50	MOLINO HIDRÁULICO DE ARDALES	3
3E.51	MOLINO HIDRÁULICO DEL TURÓN	3
3E.52	CORTIJO NUEVO	3
3E.53	CORTIJO DE LOS POLVILLARES	3
3E.55	ERMITA DE LA PRESA	3

Artículo 140. (BIS) Protección del Patrimonio Etnológico

En la Comunidad Autónoma Andaluza, a diferencia de otro tipo como el arqueológico, el Patrimonio Etnológico se recoge en la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, pero sin un desarrollo pormenorizado a parte de su definición. De este modo queda recogido en el Art. 61 de dicha Ley como *"Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía"*.

En el Art. 64 se insta a su adecuación dentro del planeamiento urbanístico del siguiente modo *"La inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de un Lugar de Interés Etnológico llevará aparejada la obligación de tener en consideración los valores que se pretendan preservar en el planeamiento urbanístico, adoptando las medidas necesarias para su protección y potenciación"*.

En función de las nociones expresadas en esta Ley, se ha realizado un estudio detenido del Patrimonio Etnológico de Ardales estableciendo 2 criterios de catalogación:

NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL.

Señala el máximo grado de protección al elemento y a su entorno físico, su contexto urbano o rural. Son bienes que forman parte fundamental del imaginario histórico, así como de antiguas actividades antrópicas singulares relacionadas con el territorio y cuya huella ha quedado impresa por ello en él. Se atenderá a su protección tipológica, compositiva, material, espacial, contextual, estilística y funcional. Es el nivel de protección asignado a los elementos que deben ser conservados en su integridad por su carácter etnológico, preservándose todas sus características en relación a los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios del territorio del término municipal de Ardales. La protección de los bienes en este nivel restringirá la posibilidad de intervención sobre ellos, limitando las reformas y obligando a su conservación.

NIVEL 2. PROTECCIÓN PARCIAL.

Es el asignado a los elementos cuyo valor etnológico es de carácter singular, si bien se encuentran en desuso o se ha alterado la construcción o traza de él o de su entorno. Su protección y conservación son fundamentales para preservar la memoria histórica en el territorio, así como

por constituir elementos esenciales para el estudio del territorio en el pasado o presente. Tiene protección tipológica, compositiva y ambiental. Se pueden permitir intervenciones, que serán expresadas en la ficha correspondiente. Es el nivel de protección asignado a aquellos elementos que por su carácter etnológico singular hace necesaria y obligada la conservación de sus características constructivas ó trazadas originales. Puede compatibilizarse con un cambio de uso tanto del bien patrimonial como de su entorno, pero en todo caso se deberá integrar y conservar dicho bien con sus características originales.

Se han identificado los siguientes bienes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
1ET.01	ACUEDUCTO DEL CORTIJO DE LA TORRE	1
2ET.02	ERMITA DEL CALVARIO	2
2ET.03	ERA DEL TAJO DEL ESCRIBANO	2
2ET.04	ERA DEL CORTIJO DE MORONTO	2
2ET.05	ERA DEL LLANO DEL RETAMAR	2
2ET.06	ERA DEL CORTIJO DE FERNANDO CHERINO	2
2ET.07	ERA DEL CAMINO DE LA LOMA DE LA CASTAÑA	2
2ET.08	ERA DEL ARROYO DE LA CANDA	2
2ET.09	ERA DEL ARROYO DE CANTARRANAS 1	2
2ET.10	ERA DEL ARROYO DE CANTARRANAS 2	2
2ET.11	ERA DEL ARROYO DE CANTARRANAS 3	2
2ET.12	ERA DE CEBRIÁN	2
2ET.13	ERA DE PUERTO DE LA ATALAYA 1	2
2ET.14	ERA DE PUERTO DE LA ATALAYA 2	2
2ET.15	ERA DE LA CAÑADA	2
2ET.16	ERA DE PUERTO FRANCO 1	2
2ET.17	ERA DE HUERTO FRANCO 2	2
2ET.18	ERA DE HUERTO FRANCO 3	2
2ET.19	ALBERCA DE PUERTO FRANCO	2
2ET.20	ERA DE SIERRA BLANQUILLA	2
2ET.21	ERA DE LA CASA DE CABRERA 1	2
2ET.22	ERA DE LA CASA DE CABRERA 2	2
2ET.23	ALBERCA DE LA CASA DE CABRERA	2
2ET.24	ERA DE LOS PALMARES	2
2ET.25	ERA DE LA LOMA DEL POZO 1	2

2ET.26	ERA DE LA LOMA DEL POZO 2	2
2ET.27	MOLINO HIDRÁULICO DE ARDALES	2
2ET.28	CAMINO DE LA VEGA DEL MOLINO DE ARDALES	2
2ET.29	ERA DEL CAMINO DE TURÓN	2
2ET.30	ERA DE LA MORONTA	2
2ET.31	ERA DE FUENTE CORTINA	2
2ET.32	MOLINO HIDRÁULICO DE TURÓN	2
2ET.33	CAMINO-ACEQUIA ABASTECIMIENTO MOLINO DE TURÓN	2
1ET.34	ACEQUIA DE LA VEGA DEL CASTILLO DE TURÓN	1
2ET.35	ERA DEL PUERTO JUAN	2
2ET.36	ERA DEL CERRO ALGAL	2
2ET.37	ERA DEL LLANO MARTÍN GARCÍA	2
2ET.38	ERA DEL CORTIJO DE MAMBRANA	2
2ET.39	FUENTE DE LA VEREDA CANO DEL CONDE	2
2ET.40	CORTIJO NUEVO	2
2ET.41	ERA DEL CORTIJO NUEVO 1	2
2ET.42	ERA DEL CORTIJO NUEVO 2	2
2ET.43	CORTIJO DE LOS POLVILLARES	2
2ET.44	ERA DEL CORTIJO DE LOS POLVILLARES	2
1ET.45	ERMITA NTRA. SRA. DE VILLAVERDE	1
2ET.46	MINA DE LA ERMITA DE VILLAVERDE	2
2ET.47	CASA-CUEVA DE VILLAVERDE 1	2
2ET.48	CASA-CUEVA DE VILLAVERDE 2	2
2ET.49	ALBERCA DE VILLAVERDE	2
2ET.50	MINA DEL CASTILLEJO DEL GAITÁN	2
2ET.51	CASA-CUEVA MARGEN IZQDA. ARROYO DEL GRANADO	2
2ET.52	CASA-CUEVA MARGEN DCHA ARROYO DEL GRANADO 1	2
2ET.53	CASA-CUEVA MARGEN DCHA ARROYO DEL GRANADO 2	2
1ET.54	CANtera DEL PEÑÓN DEL MORO	1
2ET.55	CAMINO DE LA IGLESIA RUPESTRE DE BOBASTRO	2
2ET.56	CASAS-CUEVA CAMINO IGLESIA DE BOBASTRO 1	2
2ET.57	CASAS-CUEVA CAMINO IGLESIA DE BOBASTRO 2	2
2ET.58	CASAS-CUEVA CAMINO DE LA IGLESIA DE BOBASTRO 3	2
2ET.59	CASAS-CUEVA DE GINÉS	2

2ET.60	ERA DE BOBASTRO 1	2
2ET.61	ERA DE BOBASTRO 2	2
1ET.62	CANTERA 1 DE BOBASTRO	1
1ET.63	CANTERA 2 DE BOBASTRO	1
1ET.64	CANTERA 3 DE BOBASTRO	1
2ET.65	CASAS-CUEVA PUERTA DEL SOL EN BOBASTRO	2
1ET.66	CANTERA 4 DE BOBASTRO	1
1ET.67	CANTERA 5 DE BOBASTRO	1
2ET.68	CASA-CUEVA DE LA ENCANTADA	2
2ET.69	CAMINITO DEL MORO	2
2ET.70	FUENTE DE LA ENCANTADA	2
2ET.71	RECINTO GANADERO DEL TAJO DE LA ENCANTADA	2
1ET.72	CONJUNTO HIDROELÉCTRICO PRESA CONDE GUADALHORCE	1
2ET.73	ERMITA DE LA PRESA	2
2ET.74	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 1	2
2ET.75	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 2	2
2ET.76	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 3	2
2ET.77	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 4	2
2ET.78	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 5	2
2ET.79	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 6	2
2ET.80	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 7	2
2ET.81	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 8	2
2ET.82	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 9	2
2ET.83	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 10	2
2ET.84	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 11	2
2ET.85	CASA-CUEVA CONDE DEL GUADALHORCE 12	2
1ET.86	PRESAS DEL GAITANEJO	1
2ET.87	CASAS-CUEVA DE LAS PRESAS DEL GAITANEJO	2
2ET.88	SENDERO DEL GAITANEJO	2
2ET.89	CASAS-CUEVA DEL SENDERO DEL GAITANEJO	2
2ET.90	CALERA DEL GAITANEJO	2
2ET.91	CALERA DE LA PIZARRA	2
2ET.92	ABRIGO SOSTENIDO POR PILAR	2
2ET.93	CASA-CUEVA GAITANEJO ALTO, MARGEN IZQDA 1	2

2ET.94	CASA-CUEVA GAITANEJO ALTO, MARGEN IZQDA 2	2
2ET.95	CASA-CUEVA GAITANEJO ALTO, MARGEN IZQDA 3	2
2ET.96	CASA-CUEVA GAITANEJO ALTO, MARGEN DCHA 1	2
2ET.97	CASA-CUEVA GAITANEJO ALTO, MARGEN DCHA 2	2
2ET.98	TÚNEL DEL GAITANEJO	2
2ET.99	CASA-CUEVA DE LA CARRETERA DEL PARQUE ARDALES	2
2ET.100	CUEVA-ALMACÉN DEL PARQUE ARDALES	2
2ET.101	CASA-CUEVA DEL KIOSKO EN PARQUE ARDALES	2
2ET.102	SENDERO DEL ALMORCHÓN	2
2ET.103	RECINTO GANADERO DEL ALMORCHÓN 1	2
2ET.104	RECINTO GANADERO DEL ALMORCHÓN 2	2
2ET.105	RECINTO GANADERO DEL ALMORCHÓN 3	2
2ET.106	PICO DE LA CUEVA	2
2ET.107	TRINCHERAS DE LA GUERRA CIVIL	2
2ET.108	CAMINITO DEL REY	2
2ET.109	ERMITA DE BELÉN	2
2ET.110	CEMENTERIO DE ARDALES	2

Artículo 140. (TER) *Protección del Patrimonio Arqueológico*

Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica son los siguientes:

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS TIPO 1.

Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Cualquier operación, de la índole que sea.

Comprende:

- Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.
- Los yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresan, aunque sí recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.
- Los Bienes de Interés Cultural (BIC) en suelo urbano.

Se han identificado los siguientes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
A	El Alcázar	1
B	Iglesia del Alcázar	1
C	Casa Cueva de la Encantada	1

D	Casa Cueva de la Reina Mora	1
E	Casa Cueva de la Puerta del Sol	1
F	Peñón del Moro	1
G	Casa Cueva Ginés	1
H	Iglesia Rupestre	1
I	Ermita de Villaverde	1
J	Canteras de Bobastro	1
1A.02	FORTALEZA DE LAS ATALAYAS	1
1A.03	CASTILLO DE TURÓN	1(BIC)
1A.04	CASTILLO DE LA PEÑA DE ARDALES	1(BIC)
1A.05	CUEVA DE ARDALES	1(BIC)
1A.06	CUEVA DEL ÁNFORA	1
1A.07	EL CERRAJÓN	1
1A.08	PUENTE DE LA MOLINA	1
1A.09	TALLER DE SÍLEX DE LA GALEOTA	1
1A.10	TALLER DE SILEX DE LA CUCARRA	1
1A.11	LAS GRAJERAS	1
1A.12	LADERA DEL BOQUERÓN O YACIMIENTO PÚNICO DEL VALLE DEL TURÓN	1
1A.13	MORENITO O NECRÓPOLIS DE ARDALES	1
1A.14	CORTIJO DE LAS ATALAYAS	1
1A.15	PUERTO DE LAS ATALAYAS	1
1A.16	CERRO DEL MIRADOR	1
1A.17	ABRIGO PARQUE ARDALES	1
1A.18	TAJOS DEL ALMORCHÓN	1
1A.19	RESTAURANTE EL MIRADOR	1
1A.20	DEPÓSITO DE AGUA PARQUE ARDALES	1
1A.21	TAJO DE ALMORCHÓN-ANDENES	1
1A.22	CASTILLEJO DEL GAITÁN O COMPLEJO DE CERRO CRISTO	1
1A.23	CERRO DEL ALJIBE	1
1A.24	CAÑONES 1Y 2 DESFILADERO DE LOS GAITANES	1

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS TIPO 2.

Este tipo se aplica fundamentalmente a zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Engloba principalmente a los yacimientos arqueológicos detectados en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos.

Toda actividad arqueológica debe ser previamente autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo el trámite reglamentariamente establecido en la normativa vigente. Además, las medidas que haya que adoptar en función de los resultados de las citadas actividades arqueológicas se establecerán en la Resolución que se dicte al respecto por la autoridad competente.

Se han identificado los siguientes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
2A.25	TAJO DEL ESCRIBANO	2
2A.26	CARRAMOLO DEL COJO	2
2A.27	TALLER DE SÍLEX DEL CASTILLO DE TURÓN	2
2A.28	ALQUERÍA DEL CORTIJO DEL CAPELLÁN	2
2A.29	ALQUERÍA DEL LLANO DE RETAMAR	2
2A.30	OLIVAR DEL CURRITO	2
2A.31	LOS CASERONES	2
2A.32	LOMAS DEL DUENDE (1)	2
2A.33	HOYOS DE BARBÚ (ANTIGUA LOMAS DEL DUENDE (2))	2
2A.34	TERRAZAS DE LAS GRAJERAS	2
2A.35	RAJA DEL BOQUERÓN	2
2A.36	LOMAS DEL INFIERNO	2
2A.37	LADERA DE VADO REAL	2
2A.38	PUNTA DE VADO REAL	2
2A.39	MIRADOR DEL SORMUJO	2
2A.40	CAMINO DEL VADO REAL	2
2A.41	EL AZULEJO	2
2A.42	LOMAS DE ALMORCHÓN	2
	CASTILLEJO DEL GAITÁN (Ver 1A.22)	2
	CERRO DEL ALJIBE (Ver 1A.23)	2
2A.50	EL HUNDILÓN	2

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS TIPO 3.

Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento o la existencia de algún vestigio no definitorio externo así como la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier cita

bibliográfica, pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias.

En Toda actividad arqueológica debe ser previamente autorizada por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico siguiendo el trámite reglamentariamente establecido en la normativa vigente. Además, las medidas que haya que adoptar en función de los resultados de las citadas actividades arqueológicas se establecerán en la Resolución que se dicte al respecto por la autoridad competente.

Se han identificado los siguientes:

Nº FICHA	DENOMINACIÓN	NIVEL
3A.43	GRANJA DE MARIANO	3
3A.44	CERRILLO	3
3A.45	VIVERO	3
3A.46	PUERTO DEL MAYORDOMO	3
3A.47	CASA DE CABRERA	3
	OLIVAR DE CURRITO (ver 2A.30)	3
	CERRO DEL MIRADOR (ver 1A.16)	3
	ABRIGO PARQUE ARDALES (ver 1A.17)	3
	CASTILLEJO DEL GAITÁN (ver 1A.22)	3
	CERRO DEL ALJIBE (ver ficha 1A.23)	3
	CAÑONES 1 Y 2 DESFILADERO DE LOS GAITANES (ver 1A.24)	3
	ALQUERÍA DEL CORTIJO DEL CAPELLÁN (ver 2A.28)	3
	ALQUERÍA DEL LLANO DE RETAMAR (ver 2A.29)	3
	MIRADOR DEL SORMUJO (ver 2A.39)	3
	CAMINO DEL VADO REAL (ver 2A.40)	3
	LOMAS DE ALMORCHÓN (ver 2A.42)	3
3A.48	CUEVA DEL GRANADO	3
3A.49	FINCA CALINORIAS	3

HALLAZGOS CASUALES

En los casos en los que se produzca el hallazgo casual de restos arqueológicos, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 141. Protección del dominio público viario.

1. Para la protección del dominio público viario se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y demás

normativa que sea de aplicación, en relación con la delimitación y régimen de usos de las zonas de servidumbre legal, afección y no edificación contempladas en dicha Ley.⁷

2. Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

3. Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de estas, se requerirá la previa autorización administrativa.

La autorización sólo podrá denegarse cuando la actuación proyectada sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera en un futuro no superior a diez años, sin que de esta limitación nazca derecho a indemnización alguna.

4. En la Zona de No Edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre mediante previa concesión de autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no

⁷ Estas zonas se definen por la Ley como franjas de terreno delimitadas interiormente por la arista exterior de la explanación (en el caso de las zonas de servidumbre legal y de afección) o a la arista exterior de la calzada (zona de no edificación), y exteriormente por líneas paralelas a las anteriores y a las distancias que se recogen en el siguiente cuadro.

Tipo de Vía	Categoría
-------------	-----------

Servidumbre	Zona de	Zona de No
-------------	---------	------------

00186554

edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

Artículo 142. Zona de Seguridad del Oleoducto.

El oleoducto EL ARAHAL-MALAGA, fue declarado de Utilidad Pública por Real Decreto 656/1990, de 18 de Mayo (BOE nº 125 de 25 de mayo de 1990), y fue autorizada su instalación por Resolución de la Dirección General de la Energía de 25 de Marzo de 1992 (BOE nº 120 de 19 de mayo de 1992). El trazado de este oleoducto genera a su paso por las fincas afectadas las siguientes servidumbres y limitaciones de dominio:

1. Servidumbre de paso de 4 metros de anchura (2 metros a cada lado del eje) sujeta a las siguientes limitaciones:
 - Prohibición de efectuar trabajos de arada y similares a una profundidad superior a 70 cm, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar desde el eje de la tubería.
 - Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de ningún tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, realizar obras ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación, reparaciones y sustituciones, en su caso, de la canalización y sus instalaciones auxiliares, a una distancia inferior a 10 m del eje de la tubería, a lado y lado de ésta.
 - Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
2. Adicionalmente, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:
 - *Viales y edificaciones en las inmediaciones del oleoducto.* La zona de seguridad del oleoducto, deberá contemplarse como zona verde sin árboles o parterre, de manera que se garanticen sus limitaciones. En dicha franja de terreno, no podrá modificarse la cota del terreno actual ni pavimentarse con el objetivo de utilizarse como aparcamiento u otro uso distinto del que está recogido en este punto.
 - *Cruce de viales con el oleoducto.* Se tratará de efectuar el menor número de cruces posibles. Para el cruce de viales con la traza de oleoducto, no podrán reducir la cota de terreno existente y se suele proteger el oleoducto con losa de hormigón HA-25 en solera, de 20cm de grosor con parrilla de Ø10mm y #15cm.
 - *Cruce de servicios con el oleoducto.* Deberán buscar puntos en los que concentrar las canalizaciones para realizar el cruce con los oleoductos, reduciendo al máximo el número de afecciones. Los cruces se suelen realizar por debajo del oleoducto, siendo la mínima distancia entre la generatriz inferior del oleoducto y la superior de sus canalizaciones de 80 cm. en toda la zona de servidumbre.

- *Paso de maquinaria pesada sobre la traza del oleoducto.* Se habilitarán pasos adecuadamente delimitados y señalizados en los que también suelen instalarse losas de hormigón (hormigón HA-25 en solera, de 20cm de grosor con parrilla de Ø10mm y #15cm.).
3. Para la realización de trabajos en la zona de seguridad se atenderá a lo siguiente:
- a) El promotor deberá solicitar autorización por escrito al Gestor de Líneas de Oleoducto, que en este caso es la Compañía Logística de Hidrocarburos, CLH S.A., a la que deberá contestarse indicando la solución técnica que mejor se ajuste a la situación en concreto.
 - b) Durante la ejecución de los mismos en la zona de seguridad del oleoducto deberá estar presente el personal de CHL S.A., y para ello deberán ponerse en contacto con el Jefe de Explotación de la zona.
 - c) Cualquier daño que con motivo de las obras pudiera producirse en el oleoducto será reparado por personal de CLH, quien pasará el cargo al Promotor.
 - d) Los costes derivados de este tipo de trabajos para conservar la integridad del oleoducto irán por cuenta del Promotor.
 - e) La información sobre el trazado es aproximada. Por ello, cuando se prevea la realización de trabajos en las proximidades, deberán solicitar una delimitación exacta en la zona, que será realizada por personal de CLH a la mayor brevedad posible, absteniéndose hasta entonces de realizar cualquier tipo de movimiento de tierras o empleo de maquinaria pesada. La inobservancia por su parte de esta instrucción particular, podría derivar en responsabilidad por daños al oleoducto, a terceros o al medio ambiente.

Artículo 143. *Zonas de servidumbres aeronáuticas.*

Parte del término municipal de Ardales se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga- Costa del Sol.

En particular, el término municipal de Ardales se encuentra principalmente afectado por la superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra *ILS Z RWY 13* y por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra *ILS Y RWY 13*.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas de terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 800 metros y las Servidumbres Aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 964 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 20 metros, hay cota, en principio, suficiente para que las Servidumbres Aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores,

carteles, remates decorativos, etc..) incluidas las grúas de construcción y similares.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas, etc..) y la instalación de los medios necesarios para su contribución, así como de plantaciones, requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Se recuerda que en aquellas zonas del término municipal de Ardales que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, la ejecución de cualquier construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para su construcción, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto de Servidumbres Aeronáuticas.

Le serán de aplicación la siguiente normativa:

- Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312 de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162 de 8 de julio).
- Artículo 166 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315 de 31 de diciembre).
- Decreto 584/72 de 24 de febrero (B.O.E. nº 69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 de 9 de agosto (B.O.E. nº 218 de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto).
- Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292 de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto)

- Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 por la que es aprobado el nuevo Plan Director del Aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 189 de 9 de agosto).
- Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga. (B.O.E. nº 25 de 29 de enero de 2010).
- Orden FOM/300/2010 del Ministerio de Fomento, de 29 de enero, por el que se modifica la delimitación de la zona de servicio del plan director del Aeropuerto de Málaga, aprobado por Orden FOM/2615/2006, de 13 de julio (B.O.E. nº 41, de 16 de febrero).
- Orden FOM/1509/2011 del Ministerio de Fomento, de 18 de mayo, por la que se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 134, de 6 de junio).

En los ámbitos de Suelo No Urbanizable en los que el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno, objetos fijos o estructura (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas u otras instalaciones técnicas de producción de energías renovables, carteles, etc) así como tampoco aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme al Artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, 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 significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados. En el caso de las superficies de Aproximación, Transición y Subida en Despegue, el Real Decreto 862/2009 sólo contempla la excepción del apantallamiento.

Artículo 144. *Zona forestal, zona de influencia forestal y zonas incendiadas.*

Dado que el término municipal de Ardales está declarado como Zona de Peligro por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, es necesario dotar al municipio de un Plan de Emergencia por Incendios Forestales. Debido a la existencia de numerosos espacios forestales con presencia de masas arbóreas y arbustivas, junto a zonas agrícolas, el riesgo de incendio forestal en el término municipal puede ser clasificado como elevado.

En materia de prevención y lucha contra incendios, se dará cumplimiento a la Ley 5/1999, de 29 de junio, de *Prevención y Lucha contra Incendios Forestales*, y a su Reglamento, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre,

especialmente atendiendo a lo dispuesto en los artículos 20 al 26, 29.2, 29.3, 37.1 y 38 del citado Reglamento en lo referente a las medidas y requisitos a adoptar para los titulares de otros usos y actividades, tales como vías de comunicación, conducciones eléctricas, viviendas, instalaciones industriales y zonas de acampada, así como la autorización de vertederos de residuos urbanos en zonas de peligro y en terrenos forestales y zona de influencia forestal, junto a la restauración de las áreas incendiadas y la restauración en montes privados.

Se ha incluido en los Planos de Información la *Zona forestal*, así como la *Zona de Influencia Forestal* en los suelos no urbanizables, definida como una franja de terreno de 400 metros que circunda los terrenos forestales.

En estos espacios se estará en lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como se estará en lo establecido en el Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006.

Así mismo, se ha incluido en los Planos de Información las *Zonas Incendiadas*, la pérdida total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, no alterará la clasificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 5/1999, de 29 de junio. Así mismo, conforme a la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, las Zonas Incendiadas desde la fecha de publicación de dicha ley (2006), no podrán clasificarse como suelos Urbanizables hasta transcurridos 30 años.

La regulación de estas zonas vendrá determinada por la siguiente normativa de aplicación:

1. Las autorizaciones y licencias municipales para establecimientos de alojamientos turísticos, restaurantes rurales, zonas de acampada y campamentos juveniles en terreno forestal o zona de influencia forestal supeditarán la instalación de barbacoas y hornillos al aire libre y fuera de las parcelas edificadas limitarán su uso estrictamente fuera de los periodos de prohibición de uso de fuego, salvo autorización de la Consejería de Medio Ambiente. Deberán contar, en todo caso, con Plan de Autoprotección contra incendios forestales aprobado por el ayuntamiento.
2. Las autorizaciones o licencias municipales para áreas recreativas o zonas de descanso dentro de terreno forestal o zona de influencia forestal, incluidos los emplazamientos para romerías y festejos, señalarán las restricciones temporales de uso de fuego que contemple la normativa de prevención y extinción de incendios forestales. Contarán, además, con Plan de Autoprotección contra incendios forestales. A este respecto se recuerda que la ordenación, planificación y gestión de los servicios de prevención y extinción de incendios en las actividades organizadas en espacios públicos y en lugares de concurrencia pública corresponde a los ayuntamientos.

3. Las carreteras y vías de comunicación en terrenos forestales o zonas de influencia forestal cumplirán lo especificado en el artículo 22 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, y deberán contar con Plan de Autoprotección de incendios forestales para la fase de construcción y explotación, aprobados por el ayuntamiento.
4. Las líneas eléctricas de alta, media y baja tensión en terrenos forestales o zona de influencia forestal, además de cumplir con la normativa sectorial aplicable, cumplirán con lo especificado en el artículo 23 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, y deberán contar con Plan de Autoprotección de incendios forestales para la fase de construcción y explotación, aprobados por el ayuntamiento.
5. La normativa municipal deberá contemplar el cumplimiento de las medidas de prevención contra incendios forestales de los motores y grupos electrógenos ubicados en terrenos forestales o zona de influencia forestal, incluido el plan de autoprotección de la instalación que los contenga, en especial viviendas y edificaciones diseminadas en suelo rústico, así como casetas de apero y de bombeo de agua.
6. Los pliegos de condiciones para nuevas contrataciones de mantenimiento de infraestructuras incorporarán cláusulas relativas a limpieza y desherbado de los márgenes como medida de prevención de incendios forestales.
7. Se prestará atención a los terrenos agrícolas abandonados no cultivados o improductivos, por poder contener especies forestales o de vegetación silvestre, así como aquellos ubicados en zonas de influencia forestal por constituir una fuente abundante de combustible vegetal fino y medio (pastos y matorral) que aumenta el peligro de incendios. Entre las medidas preventivas, se recomienda realizar una faja de cortafuego en la periferia de las parcelas o agrupación de parcelas mediante la roturación del terreno. Cualquier actividad agrícola dentro de la zona de influencia forestal requerirá un Plan de Autoprotección de incendios forestales.
8. Se prohibirá la quema de masas y residuos vegetales durante las épocas de peligro de incendio forestal medio y alto en terrenos forestales y zonas de influencia forestal, conforme a la Orden de 21 de mayo de 2009.
9. Se recuerda el cumplimiento de Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de edificaciones (BOE de 28.03.06) en su apartado DB-SI: seguridad en caso de incendio.
10. El régimen general de uso y conservaciones de los propietarios de edificaciones y terrenos debe hacer mención a la prevención de incendios forestales.
11. Las instalaciones y actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán contemplar el riesgo ambiental por incendios forestales previsible y las medidas correctoras propuestas,

conforme a la normativa forestal y de prevención y extinción de incendios.

Artículo 145. Áreas de servidumbre y zonificación acústica.

Debido a la presencia en el término municipal de carreteras de la red autonómica (A-357 y A-367) y provincial (MA-5402, MA-5403 y MA-4400), determinados sectores previstos en el planeamiento urbanístico pueden quedar gravados por servidumbres acústicas, según regula el artículo 26 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

“Artículo 26. Zonas de servidumbre acústica.

1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.
2. La competencia y el procedimiento para la declaración y delimitación de estas zonas serán los establecidos en el artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y en los artículos 7 a 12 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.”

Es por esto que desde este Plan General se regula lo siguiente para aquellos suelos afectados por el funcionamiento de infraestructuras viarias emisoras de ruidos:

- Los Suelos Urbanos Consolidados que ordena este Plan General, quedan excluidos de la obligación de realizar estudio acústico específico. En caso de existir una infraestructura fuente de contaminación acústica, será el organismo propietario y/o competente el que habrá de tomar las medidas necesarias para corregir dicha contaminación.
- Aquellos Suelos Urbanos No Consolidados que provienen de las Normas Subsidiarias y que no precisan planeamiento de desarrollo (quedan incluidos los que están sujetos a Estudios de Detalle cuyo objetivo es el especificado en el artículo 15.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), quedarán fuera de la obligación de realizar estudio acústico específico.
- Los Suelos Urbanos No Consolidados sujetos a planeamiento de desarrollo y todos los Suelos Urbanizables en cualquiera de sus categorías, habrán de incorporar al documento de planeamiento de desarrollo un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada y se propongan medidas correctoras para no superar los límites establecidos por la legislación vigente. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo de los mismos. Será responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo dichas medidas correctoras, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

En las fichas urbanísticas de este Plan General, y concretamente en las condiciones de ordenación, será preceptivo la:

“En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.”

A efectos de aplicación del Decreto 6/2012 y conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas de acuerdo con las siguientes tipologías:

- *Tipo A. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
- *Tipo B. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
- *Tipo C. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
- *Tipo D. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.*
- *Tipo E. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.*
- *Tipo F. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.*
- *Tipo G. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplicarán los criterios siguientes:

- *Áreas acústicas de Tipo A - Sectores del territorio de uso residencial:* Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Las zonas verdes que se dispongan para obtener la distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

- *Áreas acústicas de Tipo B - Sectores de territorio de uso industrial:* Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los

- espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.
- *Áreas acústicas de Tipo C- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:* Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
 - *Áreas acústicas de Tipo D – Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):* Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.
 - *Áreas acústicas de Tipo E -.* Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica: Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.
 - *Áreas acústicas de Tipo F - Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen:* Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.
 - *Áreas acústicas de Tipo G - Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.* Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

La *clasificación* de los distintos usos en función de la *sensibilidad acústica* queda establecida según el Decreto 1367/2007 de la siguiente forma:

SENSIBILIDAD ACÚSTICA	USO DEL SUELO
ÁREA DE SILENCIO	– Uso sanitario

	<ul style="list-style-type: none"> - Uso docente - Uso cultural - Espacios naturales protegidos, excepto en casos que constituyen zonas de transición.
ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA	<ul style="list-style-type: none"> - Uso residencial - Zona verde - Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos
ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA	<ul style="list-style-type: none"> - Uso de hospedaje. - Uso de oficinas o servicios. - Uso comercial - Uso deportivo. - Uso recreativo.
ÁREA RUIDOSA	<ul style="list-style-type: none"> - Uso industrial. - Zona portuaria. - Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.
ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA	<ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras de transporte. - Autovías y autopistas. - Rondas de circunvalación. - Ferroviarios. - Aeropuertos. - Áreas de espectáculos al aire

Los objetivos de la calidad acústica para ruidos aplicables a Áreas Urbanizadas Existentes, en decibelios acústicos con ponderación A(dBA) aplicables a las diferentes áreas acústicas existentes deberán cumplir con los siguientes índices de ruido:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas	65	65	55

00186554

	y senderos			
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c)	70	70	65
E	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen ⁸	Sin determinar		
G	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Sin determinar		

Para el resto de las áreas urbanizadas, es decir para áreas urbanizadas nuevas, se establece como *objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a Las Nuevas Áreas Urbanizadas* (en dBA) la no superación del valor que le sea de aplicación en la tabla de clasificación de áreas acústicas, disminuido en 5 decibelios.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	60	60	50
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
D	Sectores del territorio con predominio de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c)	65	65	60
E	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación	55	55	45

⁸ En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

	acústica.			
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen ⁹	Sin determinar		
G	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Sin determinar		

Artículo 146. Zona de Policía de Cauces

1. Para la protección del dominio público viario se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y demás normativa de aplicación, en relación con la delimitación y régimen de usos de las zonas de servidumbre y de policía establecidas en estas.
2. Según esta ley, en las márgenes de los cauces se establece una zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, en general las construcciones de todo tipo tengan carácter definitivo o provisional.
3. Asimismo, conforme el artículo 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de ordenación urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el citado Organismo y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La tramitación de los expedientes de estas autorizaciones se realizará según el procedimiento regulado en el artículo 52 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se excluyen de esta autorización las obras de cerramiento de fincas incluidas en zona de policía.

4. En las márgenes de los cauces se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas, debiendo ser autorizada cualquier actuación que en ellos se realice por la Consejería competente en materia de aguas.
5. Los instrumentos de planeamiento cuyos ámbitos estén afectados por el dominio público hidráulico o por su zona de policía deberán ser

⁹ En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a) del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

informados con carácter previo a su aprobación por la Administración competente en materia de aguas.

6. Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 7 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD849/1986 de 11 de abril) en cuanto a las autorizaciones necesarias para actuaciones en zona de servidumbre y zona de policía, la Administración Hidráulica Andaluza establece unas limitaciones de uso en las dos franjas de protección a partir del Nivel Máximo Normal (NMN) del Embalse, definido en las Normas de Explotación de la Presa según el artículo 12 del Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses (BOE nº78 de 20/03/1996).

En el Embalse Conde del Guadalhorce el NMN es de 341,30 metros sobre el nivel del mar (en adelante, msnm). En las dos franjas de protección a partir del nivel Máximo Normal (NMN9 del Embalse) se prohibirán las siguientes actuaciones:

- a) En la franja perimetral de protección de 100 metros:

- Las actividades extractivas y de cantería, areneros y graveras, salvo expresa autorización otorgada para fines compatible con la conservación de la zona.
- La generación de vertederos o depósitos de materiales y los vertidos no autorizados por la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las explotaciones de las aguas superficiales o subterráneas o la alteración de los cauces sin las autorizaciones pertinentes.
- Las edificaciones, construcciones y obras de todo tipo, salvo que cuenten con las autorizaciones preceptivas. El suelo residencial o terciario se ordenará volcando las zonas verdes hacia el embalse o humedal, de forma que estas zonas verdes se ubiquen en la banda de protección.
- Con carácter general, esta banda de 100 metros, caso de que pudiera estar afectada por un proceso urbanizador se destinará a jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.
- Toda actuación que cause alteraciones del terreno y no vaya encaminada a la restauración de la zona.
- Toda acción que provoque directa o indirectamente contaminación de las aguas o que altere su calidad o condiciones ecológicas.
- La aplicación de fertilizantes inorgánicos y productos fitosanitarios cuyo grado de toxicidad esté calificado como de tóxico o muy tóxico según la Reglamentación Técnico-sanitaria para la fabricación, comercialización y utilización de plaguicidas.

- b) La franja perimetral de protección se extenderá a 500 metros para las actuaciones siguientes:

- La instalación de suelo industrial.

- La instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos.
- El desarrollo de instalaciones dedicadas a actividades agrarias intensivas.

Artículo 146.(BIS) Protección de los Hábitat de Interés Comunitario

Tienen esta consideración en el término municipal de Ardales los espacios incluidos dentro de la Red Natura 2000, conforme a la ley 42/2007 de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, con la denominación de Hábitat de Interés Comunitario.

En cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats, desde la Red de Información Ambiental de Andalucía, se ha delimitado y valoración del estado de conservación de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) terrestres recogidos en el Anexo I de la Directiva ("Tipos de hábitats naturales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar Zonas Especiales de Conservación").

En el término municipal de Ardales, los Hábitats de interés comunitarios sujetos a esta directiva, encontrados en el municipio son los siguientes:

DENOMINACIÓN DEL HÁBITATS	CÓDIGO
<i>Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga</i>	4090
<i>Matorrales arborescentes de Juniperus spp.</i>	5210
<i>Fruticedas retamares y matorrales mediterráneos termófilos: fruticedas termófilas</i>	5333
<i>Fruticedas retamares y matorrales mediterráneos termófilos: matorrales y tomillares (Anthyllidetalia terniflorae, Saturejo-Corydothymion)</i>	5334
<i>Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea</i>	6220
<i>Manantiales Petrificantes con formación de tuf (Cratoneurion)</i>	7220
<i>Vegetación camofítica; subtipos calcícolas (Potentilletalia caulescentis, Asplenietalia glandulosi, Homalothecio-Polypodium serrati, Arenarion Balearicae)</i>	8211
<i>Cuevas no explotadas por el turismo</i>	8310
<i>Arbustedas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-</i>	92D0

<i>Tamaricetea, Securinegion tinctoriae)</i>	
<i>Bosques mediterráneos endémicos de Juniperus spp.</i>	9561

Capítulo V. OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 147. Plan Especial del Entorno del Embalse.

1. En los planos de Estructura del Suelo No Urbanizable, se ha grafiado una delimitación correspondiente a la propuesta de un Plan Especial en el entorno del Embalse Conde de Guadalhorce, tendente a potenciar las actividades recreativas en el término municipal. Dicho Plan tendrá como objetivo principal la mejora y acondicionamiento del entorno del embalse basadas en la reforestación de sus márgenes y la localización de puntuales infraestructuras recreativas para su aprovechamiento turístico, dada la presencia de esta infraestructura hidráulica que ha supuesto un nuevo elemento de atracción paisajística de primer orden en el municipio.
2. Este Plan Especial, sólo permitirá los usos ligados a las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de las márgenes del embalse, la caza, la pesca, el senderismo y las actividades recreativas, así como las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas.
3. El Plan Especial habrá de contener, además de las determinaciones exigidas por los artículos 42 y 43 de la LOUA, la siguiente documentación:
 - a) Un plano del Centro de Gestión Catastral con la delimitación de la superficie que afecta al Plan Especial y un plano topográfico a una escala mínima de 1:2.000 en el que se graficarán los siguientes elementos:
 - Análisis pormenorizado de los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficits.
 - Una vez analizados los usos existentes, se procederá a la zonificación de diferentes áreas, atendiendo a su protección integral, protección compatible, y zonas sin protección.
 - El trazado de los caminos necesarios para acoger los usos previstos, debiendo diseñarse un carril principal que será de uso público una vez se ejecute.
 - b) La planificación de dichos caminos o carriles así como los usos previstos, deberá hacerse conjuntamente con los técnicos de la Agencia Andaluza del Agua y de los técnicos municipales en el resto, o en su defecto, será preceptivo un informe favorable previo a la aprobación inicial del Plan Especial. En todo caso se procurará seleccionar las zonas con mayor capacidad de acogida para la localización de cada uno de los usos previstos, a efectos de minimizar el impacto visual. En el caso de los caminos, siempre que

sea posible, se deberá establecer a ambos lados de su trazado, una franja obligatoria de arbolado que, como mínimo, tendrá una anchura igual o superior a la que tenga el carril o camino.

- c) Un Estudio de Integración Paisajística del área delimitada, donde se prestará especial atención a la reforestación con las especies arbóreas autóctonas más adecuadas para cada una de las localizaciones, con vistas a la integración de los usos previstos, debiendo establecer las zonas más aptas, dentro de cada parcela, para la localización de las instalaciones previstas a fin de evitar los posibles impactos paisajísticos.
- d) Un Estudio de Impacto Ambiental preceptivo para los Planes Especiales en Suelo No Urbanizable que además de cumplir con la normativa de este Plan General, atenderán a la normativa ambiental de aplicación, en particular a la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y su Anexo I, modificado por el Decreto 356/2010 (apartado 12.5 del mencionado Anexo), e informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente.
- e) Las condiciones de uso y edificación por las que se regularán las construcciones deberán apoyarse en criterios de *urbanización blanda*, que sea poco impactante con el medio y no promueva el aumento de la pérdida de calidad ambiental y paisajística de la zona, mediante el uso de la tipología de las edificaciones de la zona y la utilización de materiales naturales propios del entorno. En cualquier caso se atenderá a:
- Establecimiento de la localización lo más exacta posible de los usos permitidos, tanto en la Zona de Policía como en sus zonas limítrofes. En la Zona de Policía del Embalse tan sólo se permitirán instalaciones de carácter recreativo tales como embarcadero, playa y áreas recreativas, junto a deportivo de pequeña superficie, y en las Zonas Limítrofes no afectadas por el dominio público, se permitirán el uso cultural de pequeña superficie, los miradores y camping. También estarán permitidas las repoblaciones forestales con arbolado autóctono y la restauración de riberas tanto en los cauces como en el embalse, siempre y cuando atienda a lo regulado en este Plan General y no contradiga la legislación sectorial aplicable.
 - Los usos antes descritos, serán los únicos permitidos, no pudiéndose localizar ningún otro dentro del ámbito del Plan Especial del Embalse.
 - Localización de pantallas vegetales perimetrales que disminuyan el impacto paisajístico del área.
 - Delimitación exacta de los posibles yacimientos arqueológicos que pudieran existir, tomando como base la zonificación ya establecida por este Plan General.
 - Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado, siguiendo los criterios expuestos en este artículo (infraestructuras, repoblaciones, medidas correctoras, etc)

- f) Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:
- La delimitación podrá ser ajustada por el Plan Especial atendiendo al mayor detalle de la cartografía a emplear y el análisis pormenorizado que debe realizarse para su redacción. En cualquier caso las modificaciones respetarán en lo sustancial a la delimitación grafiada en este Plan General.
 - Se mantendrá en todo caso, la clasificación de suelo no urbanizable.
 - La formulación y redacción del Plan Especial será controlada directamente por la Agencia Andaluza del Agua (zona de policía) y el Ayuntamiento (en el resto), pudiendo contratarse a equipos técnicos para su redacción.
 - Hasta tanto no se produzca la aprobación del Plan Especial que establezca la ordenación de las edificaciones e instalaciones no se podrán llevar a cabo los usos permitidos descritos con anterioridad.
 - Una vez aprobado el Plan Especial, se podrá solicitar licencia al Ayuntamiento para la construcción de las instalaciones previstas.
- g) Para la regulación de los usos en el entorno del embalse, se estará a lo dispuesto en el artículo 120 de esta normativa.

Artículo 148. (BIS) Protección de la vegetación

Con carácter general, quedan protegidos todos los ejemplares arbóreos naturales autóctonos y/o meramente ornamentales suficientemente introducidos en nuestro medio existentes en el término municipal, 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 puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

Cuando en alguna actuación en cualquier clase de suelo resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización. En estos casos, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas naturales, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

Se establecen las siguientes condiciones técnicas en la ejecución de las podas:

- a) Se procurará realizarlas en épocas de reposo vegetativo (savia parada).
- b) En las podas de realce la altura no superará en general los 2/3 de la altura total del árbol.
- c) En las coníferas se podará por verticilos completos.
- d) Los cortes se harán ajustados a la corteza del tronco o rama madre intentando no dañar la arruga y el cuello de la rama cuando éstos no están cubiertos por la corteza.
- e) Los cortes deben ser lisos y permitir la evacuación del agua de lluvia con el fin de prevenir pudriciones, evitando desgarros mediante las entalladuras de caída necesarias; asimismo, el diámetro del corte no debe superar los 15 cm con corteza, salvo que se encuentren secas o decrépitas.
- f) En caso de ramas o árboles enfermos se debe desinfectar la herramienta entre cortes con el fin de prevenir la transmisión de enfermedades.
- g) Se utilizarán herramientas de corte apropiadas (hachas, sierras, motosierras, podones,...) no permitiéndose la utilización de herramientas de desbroce o triturado que no hagan cortes limpios.

Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se recomienda su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

Título VII. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 149. *La actividad de ejecución del planeamiento.*

1. Corresponde al Ayuntamiento del Ardales, dentro de su respectivo ámbito de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de los particulares.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento del Ardales en los supuestos que el PGOU determine un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 150. *Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.*

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

- a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.
- c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.
- d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.
- e) La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.
- f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Artículo 151. *Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.*

El Ayuntamiento del Ardales, en el ámbito de sus competencias, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con el PGOU, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 152. *Organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

1. Cuando no vengan establecidas en las determinaciones particulares de cada sector, unidad o ámbito, o por convenio urbanístico, regirán como plazos máximos de la actividad de ejecución los siguientes:

- a) El plazo máximo para la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior será de seis meses desde la entrada en vigor del presente PGOU. Sólo se entenderá cumplida la obligación en plazo si ha tenido

lugar dentro del mismo la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

- b) El plazo máximo para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas será de seis meses desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento pormenorizado.
- c) El plazo máximo para la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes será de seis meses desde que concurren los presupuestos necesarios para la actividad de edificación que la Ley señala.

2. Dichos plazos, y el orden preferencial de actuaciones que hubiera podido establecerse, podrán ser modificados por el Ayuntamiento del Ardales para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 153. *Incumplimiento de los plazos máximos.*

Cuando la actividad de ejecución se desarrolle en régimen de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio del sistema de actuación establecido para la ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución; sin perjuicio de las demás consecuencias que la legislación urbanística prevea.

Artículo 154. *Gestión pública.*

1. El Ayuntamiento del Ardales podrá utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación urbanística y la de régimen jurídico y contratación de las Ayuntamiento del Ardales y de régimen local.
2. En cualquier caso, se realizarán necesariamente de forma directa:
 - a) La tramitación y aprobación de los actos de ejecución de los instrumentos de planeamiento.
 - b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.
3. Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades mercantiles de capital íntegramente público en ningún caso podrán realizar actividades que impliquen el ejercicio de autoridad.
4. En concreto, el Ayuntamiento del Ardales podrá:
 - a) Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.
 - b) Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de

actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

- c) Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior.
5. Especialmente, para la gestión indirecta, el Ayuntamiento del Ardales podrá:
- a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de la LOUA y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.
 - b) Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior. En estas sociedades, el Ayuntamiento del Ardales habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

Artículo 155. *Presupuestos de la ejecución.*

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:

- En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.
- En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.
- En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.
- La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea

00186554

la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

Artículo 156. *Sujetos legitimados.*

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.
2. Los actos de edificación en unidades aptas para ello, parcelas y solares sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

Artículo 157. *Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.*

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan mediante las Unidades de Ejecución delimitadas y por los sistemas de actuación previstos o admitidos en la legislación la normativa urbanística o conforme a las reglas establecidas en los convenios de gestión urbanística.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que no se refieren al ámbito de la unidad de ejecución.

Capítulo II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 158. *Delimitación de unidades de ejecución.*

1. Las Unidades de Ejecución podrán ser delimitadas por algunos de los siguientes medios:
 - a) Directamente en el presente PGOU o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen;
 - b) Indirectamente por aplicación del criterio de que se entenderá que, salvo prescripción en contra, la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado en este PGOU, o los que se ordenen por instrumento de ordenación de desarrollo, constituyen ámbitos de unidades de ejecución. Asimismo, en el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución
 - c) Por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución establecido en el Art. 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el Art.106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía siempre que se acredite la idoneidad técnica y viabilidad económica de la unidad, así como que se permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística en los términos que señala el artículo siguiente.

3. En cualquier procedimiento de delimitación de unidades de ejecución deberá identificarse y justificarse las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución, se encuentran adscritas a ella por los instrumentos de planeamiento o ejecución, o por convenio urbanístico, a efectos de gestión o, en su caso, los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

Artículo 159. *Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.*

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de éstas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

1. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
2. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones, plantaciones, industrias y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
3. Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de un mismo sector o área de reforma interior habrán de ser proporcionados. En todo caso será necesario que se incorpore a los instrumentos de equidistribución de dichas unidades una cuenta de liquidación interpoligonal que detalle las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.
4. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma.

Artículo 160. *Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.*

Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo, así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no

consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 161. *Unidades de ejecución no rentables económicamente.*

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

Artículo 162. *Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.*

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

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

Artículo 163. *Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.*

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante.
2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectas a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso

público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 164. *Las reservas y transferencias de aprovechamiento en las actuaciones sistemáticas.*

1. En las actuaciones sistemáticas procederá el mecanismo de la transferencia y reserva de aprovechamiento para la consecución de alguno de los siguientes fines:

- a) Para la obtención anticipada de terrenos con destino dotacional público incluidos en unidades de ejecución. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, en su virtud, los propietarios harán cesión de sus fincas a la Administración actuante, gratuitamente y libre de cargas, con reserva o transferencia de aprovechamiento a una unidad determinada.
- b) Para establecer una estructura de la propiedad que permita la actuación por propietario único. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, en su virtud, los propietarios que deban ser excluidos de la unidad para lograr la existencia de un único propietario, harán cesión de sus fincas a la Administración actuante, gratuitamente y libre de cargas, con reserva o transferencia de aprovechamiento a una unidad determinada.
- c) Como mecanismo de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables, con carácter previo a la aplicación del sistema de actuación. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, a tal efecto, se establecerá para quién asuma los costes de urbanización de los propietarios que deban ser liberados, el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, con reserva o transferencia de dicho aprovechamiento a una unidad determinada, que no tendrá que ser necesariamente aquella a que se refieren los costes de urbanización asumidos.

2. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

4. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

5. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga

00186554

causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

6. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 165. *Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.*

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público de los que sean titulares los Entes Locales o la Comunidad Autónoma y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.
2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.
3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

Artículo 166. *Determinación del sistema de actuación.*

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.
2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
3. No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.
4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:
 - a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
- j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
- k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

Artículo 167. *Los Proyectos de reparcelación.*

1. Los Proyectos de Reparcelación incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma. Dichos propietarios tendrán para la promoción del sistema de actuación por compensación y para la participación en la Junta de Compensación, los mismos derechos y deberes que los propietarios incluidos en la unidad desde que sea definitiva la delimitación de ésta.
2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.
3. Cuando proceda conforme al presente Plan o en virtud de Convenio Urbanístico, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución o cualesquiera otras cargas suplementarias que procedan.
4. Cuando no pueda aplicarse el derecho de localización del art. 102.1.d) de la LOUA, será obligado que en la valoración de las fincas aportadas y resultantes se incluya un coeficiente de localización suficientemente motivado.

Artículo 168. *Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.*

Los gastos imputables a quienes hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación.

Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

Capítulo III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**Artículo 169.** *Excepciones a la ejecución sistemática.*

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

1. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.
2. Los procesos de reconocimiento y atribución de aprovechamiento y edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
3. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.
4. Las terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.
5. Los procesos de obtención de terrenos con destino dotacional que, no estando incluidos en unidades de ejecución, tengan lugar por cualquier procedimiento distinto a los previstos en los párrafos anteriores

Artículo 170. *Instrumentos de gestión asistemática.*

- 1.- Son instrumentos de gestión asistemática, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.
- 2.- En particular, son instrumentos de ejecución asistemática:

- a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.
- b) La obtención de dotaciones públicas no incluidos en unidades de ejecución sin expropiación forzosa.
- c) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- d) Las reservas de aprovechamientos.
- e) Los convenios urbanísticos.
- f) La ejecución de obras públicas ordinarias.
- g) La delimitación y organización de áreas de gestión integradas sin unidad de ejecución.
- h) La ejecución de obras de edificación.

Sección 1.º. La Expropiación

Artículo 171. *Expropiación forzosa por razón del urbanismo.*

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:
 - 1º Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.
 - 2º Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.
 - 3º Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.
 - 4º Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.
 - 5º Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.
 - 6º En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:
 - a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
 - b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.
 - c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.
 - d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

- e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.
- 7º A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.
- 8º A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.
- 9º A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.
- 10º En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.
2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

Artículo 172. *Efectos de la aprobación de los planes en la ejecución sujeta a expropiación forzosa.*

1. La aprobación del presente Plan General y de sus planes de desarrollo conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando la ejecución deba producirse por expropiación.
2. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.
3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
4. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

Artículo 173. *El sistema de actuación por expropiación Forzosa.*

Cuando el sistema de actuación sea por expropiación se aplicarán las reglas siguientes:

1. La delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 112 de la LEY 7/2002.
3. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.
4. Podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.
5. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante.
6. La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:
 - a) La gestión directa, en la que ella efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
 - b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, ya sea mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por el agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación. En este supuesto, se aplicarán la reglas del artículo 117 de la LEY 7/2002 para la gestión indirecta del sistema por concesión a iniciativa del agente urbanizador, y las del 118 cuando sea a iniciativa de la Administración. En cualquiera de los casos, la adjudicación de la expropiación debe responder a los criterios y procedimientos del artículo 119 de la LEY 7/2002.

Artículo 174. *Valoración y justiprecio en la expropiación Forzosa.*

La valoración de los bienes y derechos sujetos a expropiación forzosa se hará según los criterios del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizada en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca la Comisión se pagará en metálico.

Sección 2.ª. La ejecución urbanística de las dotaciones

Artículo 175. *Formas de obtención del suelo de dotaciones.*

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:
 - a) Cuando estén incluidas o adscritas 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) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.
2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:
 - a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.
 - b) Como obras públicas ordinarias.

Artículo 176. *Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.*

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.
2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.
3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.
4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Artículo 177. *Derecho y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.*

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones y no se incluyan

en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.
4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación correspondiente.

Sección 3.º. La ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 178. *Establecimiento de áreas de gestión integrada.*

1. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:
 - a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
 - b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
 - c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
 - d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.
2. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

- a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.
- b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

Sección 4.º. Otros medios de ejecución asistemáticos.

Artículo 179. *Las actuaciones urbanizadoras no integradas.*

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

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

1. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
2. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
3. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
4. Por expropiación forzosa.
5. Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 180. *Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.*

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.
2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.
5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución.
6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor del propietario de la parcela receptora.
7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.
8. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley Andaluza 7/2002.
9. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.

Artículo 181. *Registro de transferencias de aprovechamientos urbanísticos*

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán al menos los siguientes actos:
 - Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
 - Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

- Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.
2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

Título VIII. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO.

Capítulo I. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y DESTINO DE LOS BIENES.

Artículo 182. *Instrumentos de intervención municipal en el suelo y vivienda.*

El Ayuntamiento de Ardales utilizará los siguientes instrumentos para la consecución de una adecuada política municipal de suelo y vivienda:

1. El Patrimonio Municipal de Suelo.
2. La delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas.
3. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos
4. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
5. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
6. El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.
7. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 183. *El Patrimonio Municipal del Suelo.*

1. El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento más importante del Ayuntamiento de Ardales para posibilitar el derecho constitucional de los ciudadanos a una vivienda digna.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
 - a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
 - b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
 - d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
 - e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
 - f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo los siguientes bienes:
- A) Obligatoriamente:
 - a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
 - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
 - c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la ley urbanística andaluza.
 - d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
 - e) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección.
 - f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
 - B) Potestativamente:
 - a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del ayuntamiento de Ardales con arreglo a las condiciones y/o límites temporales que acuerde fijar.

- b) Los bienes dotacionales propiedad del Ayuntamiento que no hayan sido afectados a un uso o servicio público, por un plazo temporal que será fijado por el órgano competente del Ayuntamiento de Ardales.

Artículo 184. *Destino de los bienes del patrimonio municipal del suelo.*

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial o industrial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la LOUA, se consideran usos de interés público los siguientes:
 - a) los usos considerados como Actividades Óptimas para Ardales por acuerdo del Pleno del ayuntamiento por mayoría absoluta.
 - b) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - c) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - d) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.
6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, podrá destinarse a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 185. *Destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio municipal del suelo.*

1. El destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, será el siguiente:
 - a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
 - b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público del suelo. Dentro de este apartado se podrá incluir la compra de viviendas con destino a protección oficial.
 - c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Se considera dentro de este apartado la adquisición de acciones o participación en metálico o en especial, de entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.
 - d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.
2. El destino de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines de los anteriores apartados c) y d), podrá realizarse siempre que su importe no exceda de los necesarios y comprometidos anualmente para los fines de los otros dos apartados a) y b) y con el límite máximo del 25% del volumen total de dichos recursos disponibles anualmente.

Artículo 186. *Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.*

Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

Capítulo II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 187. *Disposición general.*

Las disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública son las siguientes:

- a) La que establecen el carácter de las determinaciones sobre vivienda protegida.
- b) La vinculación que estas determinaciones comporta en orden al uso de los terrenos.
- c) La previsión de las consecuencias jurídicas en los cambios de usos a vivienda libre,
- d) Las normas sobre localización y características de las parcelas para vivienda protegida.
- e) Fomento de iniciativas para incrementar el porcentaje de viviendas protegidas.

Artículo 188. *Carácter de las determinaciones sobre vivienda protegida.*

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la LEY 7/2002 la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida y las determinaciones que fijan los porcentajes de edificabilidad de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial, como mínimo del 30% de la edificabilidad de la edificabilidad residencial.

No constituye ordenación estructural la localización concreta de las parcelas con destino y calificación de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, que determine el instrumento de desarrollo o que resulte de la ordenación pormenorizada del Plan General en el suelo urbano o urbanizable ordenado.

Artículo 189. *Vinculación que estas determinaciones comportan sobre el uso de los terrenos.*

1. Las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida determina que los suelos en los que se concrete dicha reserva y a los que se refiera la calificación solo podrán edificarse viviendas que conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entienden como protegidas, es decir, la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la consideración de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado en el apartado anterior y a efectos del cumplimiento de las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida, los alojamientos destinados a colectivos específicos que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la residencia colectiva, los cuales estarán integrados por una parte de estancia privativa y otra en la que, de forma comunitaria, se pueda desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda en los términos que resulten de la norma de aplicación, y sean calificados como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.
3. Finalmente, la protección de la vivienda se extiende a efectos del cumplimiento de las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa. Los garajes, trasteros y demás elementos a los que se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

Artículo 190. *Nulidad e infracciones por cambio de uso en viviendas protegidas*

Serán nulas las licencias y los actos administrativos que autoricen el de cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre, lo cual únicamente podrá efectuarse mediante la innovación del planeamiento, previendo las medidas compensatorias recogidas en el artículo 36.a) 2ª de la LOUA.

Constituyen infracción de las normas de uso el destino a vivienda libre de las calificadas para protegida.

Artículo 191. *Normas sobre localización y características de las parcelas para vivienda protegida*

1. Para la localización de las parcelas para vivienda protegida en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General y en orden a su adjudicación en los instrumentos de beneficios y cargas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) Se procurará que la ordenación y adjudicación permita que las parcelas de vivienda protegidas sean en manzanas independientes que permitan concentrar la totalidad o la mayor parte de los aprovechamientos urbanísticos municipales, evitando proindivisos. Cuando se haga la adjudicación a particulares se procurará evitar proindivisos que puedan afectar a la pronta ejecución de los proyectos.
 - b) Si resultan diversas manzanas se procurará su adecuada integración en el conjunto de la ordenación tanto en orden a un adecuado acceso a todos los servicios y equipamientos como para evitar la segregación de tales viviendas.

2. Las dimensiones y forma de las parcelas y la tipología y ordenanza edificatoria deberá ser adecuada para que puedan ejecutarse proyectos que cumplan las normas y planes sobre vivienda protegida.

Artículo 192. *Fomento de iniciativas para incrementar en porcentaje de viviendas protegidas*

1. Coeficientes de ponderación:

- a) Los coeficientes de ponderación expresan las diferencias entre los precios medios de repercusión de los suelos destinados a los diferentes usos y tipologías, tomando como valor de referencia el de la vivienda protegida.
- b) En el cálculo del aprovechamiento medio se aplican estos coeficientes para pasar de superficie edificable por usos y tipologías a unidades de aprovechamiento.
- c) La cesión del 10% al Ayuntamiento se calcula sobre las unidades de aprovechamiento. Por lo tanto, si dicha cesión se materializa en vivienda protegida, gracias a los coeficientes de ponderación, este 10% de aprovechamiento medio supondrá más edificabilidad que si se destina a algún otro de los usos y tipologías que recoge en Plan.

2. Uso del Aprovechamiento Municipal:

El 10% de cesión obligatoria del Aprovechamiento Medio a la Administración Local se materializará preferentemente edificabilidad destinada a la construcción de vivienda protegida, siempre y cuando las necesidades de otros tipos de equipamientos se encuentren cubiertas en la zona.

3. Cargas externas:

Se determinan unas cargas externas para los suelos destinados a la promoción de vivienda protegida muy inferiores los determinados para vivienda libre.

4. Ampliación de los plazos al promotor tanto de urbanización como de ejecución de las obras:

El artículo 18 de la LOUA establece que con carácter general los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

- a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.
- b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.
- c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

- a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico.

- b) El plan de sectorización especificar los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.
6. En este sentido el PGOU establece plazos máximos más dilatados para aquellos suelos en los que se vaya a promover vivienda protegida, que concretará el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada del área o sector, fijando plazos de inicio y terminación que habrán de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería habrá de emitir informe en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

Artículo 193. *Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.*

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por los siguientes instrumentos de planeamiento:
 - a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
 - c) El Estudio de Detalle en áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.
2. Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Título IX. REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS

Sección 1.º. Regulación de usos.

Artículo 194. *Disposiciones Generales.*

Se regularán en este PGOU los usos en los distintos tipos de suelo de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En el Suelo Urbano se regularán de forma pormenorizada mediante las correspondientes ordenanzas.
- b) En Suelo Urbanizable Sectorizado se asignarán los usos globales.
- c) Al Suelo Urbanizable No Sectorizado el P.G.O.U. señala los usos incompatibles de cada área con esta categoría de suelo.

- d) En suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles, siendo el resto prohibidos, según lo dispuesto en el Título VI de esta Normativa.

Artículo 195. *Desarrollo de la regulación de usos.*

1. En Suelo Urbano, el P.G.O.U. regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del P.G.O.U. en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste.
3. En Suelo Urbanizable Sectorizado, la regulación será la definida en las correspondientes fichas.
4. En Suelo Urbanizable No Sectorizado, el PGOU establecerá los usos incompatibles.
5. En cualquier tipo de suelo, cualquier actuación o uso en los márgenes del viario de competencia autonómica o estatal se estará asimismo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

Artículo 196. *Clases de usos.*

- 1.- Según el grado de detalle de su determinación:
 - a. **USO GLOBAL:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que se realiza con la ordenación. Para ser considerado como tal, debe destinarse un mínimo del 70% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito.
 - b. **USO PORMENORIZADO:** Es aquel que caracteriza a parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como zonificación de del planeamiento de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.
2. Según su naturaleza.
 - a. **USO PÚBLICO:** Son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
 - b. **USO PRIVADO:** Son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.
 - c. **USO COLECTIVO:** Son los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define por pertenencia a una asociación o agrupación, o por el pago de cuotas, precios o tasas.
3. Según la idoneidad para su localización.

1. **USO COMPLEMENTARIO (DEL USO GLOBAL Y DEL USO PORMENORIZADO):** Es aquel que caracteriza a las dotaciones públicas, o no lucrativas, que por exigencias de la legislación urbanística o del Plan General haya de reservarse, o de hecho se reserven por el planeamiento, y para el que no se establece ninguna limitación. También son consideradas como tales las propiedades públicas igualmente destinadas a dotaciones.
2. **USO ALTERNATIVO DEL USO GLOBAL:** son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.
3. **USO COMPATIBLE DEL USO GLOBAL:** son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del 30% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito.
4. **USO ALTERNATIVO DEL USO PORMENORIZADO:** son aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.
5. **USO COMPATIBLE DEL USO PORMENORIZADO:** son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela preferentemente situados en Planta Baja.
6. **USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS:** se consideran así usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan, o por las Ordenanzas de los Planes Parciales, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.
7. **USOS PROVISIONALES:** Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan. Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con los artículos 48 a 56 de la LOUA. 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 indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará.

Artículo 197. *Clases de usos según su función.*

1. **Uso Vivienda,** es el de aquellos edificios destinados mayoritariamente a residencia habitual.

2. Uso Viario, es el de aquellos espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.
3. Uso Aparcamiento, es el de aquellos espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.
4. Uso Oficina, es el de aquellos espacios o locales destinados a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o los particulares.
5. Uso Comercial, será el definido por el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.
6. Uso Industria, es el de aquellos espacios o locales destinados a las siguientes actividades:
 - a. Transformación, de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.
 - b. Conservación, guarda y distribución al por mayor.
 - c. Agencias de transporte.
 - d. Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, etc.
 - e. Industrias de materiales para la construcción.
 - f. Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
7. Uso Logístico, es el formado por actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías, incluidas las actividades de transporte de mercancías y servicios anejos que garantizan su funcionamiento.
8. Uso Empresarial, es el formado por actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información.
9. Uso I+D+I, es el formado por las actividades relacionadas con la Investigación Científica, y con el Desarrollo y la Innovación Tecnológica.
10. Uso Turístico, es el de aquellas zonas destinadas a alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades definidas en la legislación específica.
11. Uso Hostelería, es el de aquellos espacios tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, pub, bar con música, tablaos flamencos, etc.
12. Uso 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.

13. Uso Recreativo, y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.
14. Uso Asistencia Sanitaria, es el de aquellos espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.
15. Uso Docente, es el de aquellos espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, autoescuela, etc.
16. Uso Cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centro de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívico, peñas, etc.
17. Uso Religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.
18. Uso Áreas Libres, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.
19. Uso Deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y o cultura física.
20. Uso Administrativo, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.
21. Uso Agrícola, Forestal o Pecuario. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.
22. Uso Extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos y movimientos de tierras.
23. Uso Cementerio.
24. Uso Camping.
25. Uso Recreativo ligado a áreas forestales, tales como ventas, clubs de campo, lugares de picnic y análogos, y el resto de los

que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

Sección 2.º. Regulación del uso de vivienda.

Como criterio general de interpretación tenemos que prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de Edificación o Norma que lo sustituya o complemente, que sea contradictoria o más restrictiva que las especificadas en la presente sección.

Artículo 198. *Definición de tipologías.*

Comprende los espacios locales o dependencias destinadas a residencia familiar, temporal o permanente. Pueden ser:

1. Vivienda Unifamiliar: vivienda situada en parcela independiente, en un edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente exclusivo.
2. Vivienda Plurifamiliar: Es el edificio destinada a residencia con más de 2 viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos o elementos comunes.

Con criterio general se define:

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Artículo 199. *Superficies útiles mínimas de las dependencias.*

1. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:
 - a) Salón comedor: 18 m² para viviendas de hasta 3 dormitorios de 20 m² para viviendas de más de 3 dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios 16 m².
 - b) Cocina: 5 m² para viviendas de menos de 3 dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m² la superficie de la dependencia resultante.
 - c) Lavadero o tendedero: 2 m², en el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2 m²/vivienda.
 - d) Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples.
 - e) Baño: 3 m².
 - f) Aseo: 1.50 m²

2. Sólo se permitirán los estudios en los suelos clasificados urbanos o urbanizables exteriores al casco urbano y ensanches del mismo, siempre que cumplan lo siguiente: donde se integren en una sola dependencia el salón-comedor-cocina y dormitorio conformarán una unidad de vivienda a efectos de cómputo del número de viviendas y reservas de plazas de aparcamiento, debiendo disponer de la estancia resultante de 31 m² de superficie útil sin incluir zona de distribución o pasillo, además incluirá la dependencia de baño con 3 m² de superficie útil mínima y 2 m² de lavadero- tendedero.

Artículo 200. *Condiciones de distribución de las dependencias.*

1. No se admitirán viviendas que incumplan una condición de distribución de viviendas de las descritas a continuación.
2. Se fija la altura libre mínima en 2,60 m desde suelo terminado a cara inferior de techo (incluso falso techo) terminado, admitiéndose por razones técnicas justificadas rebajar esta altura en 30 cm. en vestíbulos, pasillos, distribuidores y baños mediante falso techo.
3. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un baño. El acceso al baño no podrá efectuarse nunca directamente desde la cocina, ni a través de dormitorio cuando el baño sea único, ni desde salón-comedor excepto en la tipología de "vivienda en espacio único".
4. El acceso a un dormitorio no podrá efectuarse a través de otros dormitorios, cocinas, aseos ni baños.
5. En caso de proyectarse la cocina incorporada al salón-comedor, la superficie mínima exigida para el salón se incrementará en 5 m². En el caso de cocina con elementos técnicos de lavado y secado, el salón se incrementará en 7 m².
6. En caso de intervención en edificios protegidos, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por los condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Artículo 201. *Iluminación y ventilación.*

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima (1/10) parte de la superficie en planta de la estancia. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta, con anchura mínima de los huecos de 1.6 m en el frente a la galería.
2. No se permitirán en los edificios de viviendas que los dormitorios y estancias interiores den a Patios de ventilación debiendo volcar a vía pública o Patios de luces como mínimo. 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.

3. 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.
4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.
5. En función del tipo de patio definido en los artículos siguientes, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios:
 - a) Podrá 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.
 - b) Podrán ventilar iluminarse a patio de luces todas las dependencias excepto la mayor.
 - c) 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.

Sección 3.º. Regulación del uso de aparcamiento y garaje.

Artículo 202. *Definición.*

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías o en interior de parcelas, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se define como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 203. *Reserva de espacios para aparcamientos.*

1. Los Planes Parciales y Planes Especiales y Estudios de Detalle establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los Planes Parciales.

2. En los P.P.O., además de las reservas de aparcamientos públicos exigidas por la LOUA en vía pública según el uso característico asignado al sector, deberán preverse en interior de parcelas resultantes de la ordenación el número de aparcamientos privados exigidos por la ordenanza específica.

3. Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladores de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en este mismo artículo para los P. Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.
4. Si 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.
5. Con carácter general se establecen las siguientes exigencias para el uso de aparcamientos:
 - a) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie útil de suelo rectangular de 2,50 m de ancho por 5,00 m. de largo, siempre y cuando cumpla con lo regulado por la normativa específica vigente.
 - b) 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.
 - c) 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.
6. Con carácter general, para los edificios de nueva planta destinados a viviendas en las áreas de nuevo crecimiento exteriores al casco, se deberá prever 2 plazas por cada una de ellas en interior de parcela, en caso de no quedar regulado en su ordenanza específica. En caso de quedar regulado en su ordenanza se estará a lo dispuesto en ésta.
7. Para los edificios públicos o privados destinados a usos comerciales o de oficina, o aquellos que sean residenciales y admitan este uso en plantas bajas se preverá 1 plaza de aparcamiento por cada 80 m2 construidos además de aquellas plazas que le corresponden según el número de viviendas.
8. Se exceptuarán de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas edificables interiores al casco urbano y ensanches, situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya fachada no alcance los 6 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachadas no alcance 6 m, o quede debidamente justificada la imposibilidad de su ejecución.
9. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cuarenta (40) o fracción de la

capacidad total del garaje o aparcamiento, o según la normativa vigente al respecto.. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas estarán a lo dispuesto en dicha normativa vigente: 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 Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En caso de contradicción será de aplicación la más restrictiva.

10. En las zonas industriales y de almacenes, se preverá una plaza de aparcamiento para cada 200 m² de superficie construida. En cualquier caso, en el interior de parcela se estará a lo regulado en su ordenanza específica.
11. En zonas hoteleras, en caso de no estar regulado por su normativa específica, se preverán como mínimo:
 - a) Hotel 4,5 estrellas 1 plaza cada 2 habitaciones.
 - b) Hotel de 2,3 estrellas 1 plaza cada 5 habitaciones.
12. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas, 2,50 m. por 5,00 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc., la superficie máxima será de 30 m² por vehículo.

Artículo 204. *Condiciones de edificación de garajes.*

1. Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m.
2. Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la 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 plurifamiliar alineadas a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada más principal, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.
3. 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.
4. 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 dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

Artículo 205. *Edificación bajo rasante de los espacios públicos.*

1. Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice.

- a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
 - b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
 - c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
 - d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
 - e) El mantenimiento del carácter demanial del subsuelo.
2. La desafectación del subsuelo al uso público regulado en este artículo únicamente podrá tener lugar mediante la correspondiente innovación del instrumento de planeamiento general, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 36 de la LOUA y adoptando las medidas compensatorias que procedan.

Artículo 206. *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.
2. 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. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m., ajustándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.
 - b) Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
 - c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
 - d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

- a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.
 - c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.
 - d) Radio de curvatura mínimo medido a eje de vial interior 6m.
4. Si las vías interiores de circulación sirven de acceso a las plazas de aparcamiento y éstas se disponen perpendiculares a la vía de circulación o formando un ángulo entre 60° y 90° con ésta, dicha vía deberá contar con una anchura mínima de 500 cm. 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 60° y 90° con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3 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 2,85 cm. de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.
 5. 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.
 6. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje será superior a 6 m. Los 4,5 primeros metros de profundidad inmediatos al acceso, en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4%) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

De acuerdo con DB SUA7, apartado 2.2, todo recorrido para peatones previsto por una rampa para vehículos, excepto cuando únicamente esté previsto para caso de emergencia, tendrá una anchura de 80 cm, como mínimo, y estará protegido mediante una barrera de protección de 80 cm de altura, como mínimo, o mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel cumplirá lo especificado en el apartado 3.1 del DB SUA1.

7. Las rampas podrán tener la consideración de recorrido de evacuación en los términos previstos en CTE BD SI, siempre y cuando cumpla las condiciones exigidas en dicha normativa a tales efectos.

Artículo 207. Condiciones de seguridad.

1. Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán, además de las condiciones relativas al acceso y circulación interior del artículo anterior, las siguientes condiciones:
 - a) 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 tres (3) centímetros de grosor.

- b) El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
 - c) En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.
 - d) Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
 - e) 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.
 - f) 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 iluminancia será de cincuenta (50) lux, medida a nivel del suelo.
 - g) 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. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo del dos por ciento (2 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del tres por ciento (3 por 100) de la superficie del local.
 - h) Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.
 - i) Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo. Se cumplirá con lo dispuesto en el CTE y legislación vigente.
 - j) Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
 - k) Se prohíbe el almacenamiento de carburante y material combustible.
2. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.
3. Los garajes están sometidos a licencia municipal, donde se hará constar en la solicitud además de los requisitos de carácter general, la naturaleza de los materiales de construcción, número, pendiente y dimensiones de rampas y accesos a la vía pública.

*Sección 4.º. Uso Terciario***Artículo 208. Uso hotelero.**

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, hostales, etc, que estén recogidos en la normativa autonómica vigente.

Artículo 209. Uso oficina.

1. Es el destinado a las actividades burocráticas o administrativas de carácter público o privado, que incluye los despachos profesionales, gestorías, bancos, etc.
2. Pueden ser edificados para uso exclusivo de oficinas o locales de oficinas en algunas plantas u oficinas profesionales anexos a la vivienda del titular.
3. En el primer caso se admitirá este uso en la totalidad del edificio que tenga uso comercial o de servicios, admitiéndose en los otros dos casos dicho uso en el 50% de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.
4. Se admite el uso de oficinas anexas a los demás usos sólo como edificación complementaria y de administración del uso que acompaña.
5. Deberán cumplir las características de accesos, materiales, vías de excavación, etc., que establece para éste el Código Técnico de la Edificación o cualquier normativa vigente al uso oficina.

Artículo 210. Uso comercial.

1. Se entiende por uso comercial el destinado a la compraventa de mercancías en régimen de minorista o mayorista, en los términos establecidos por el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.
2. Los locales destinados a este uso dispondrán de las salidas de emergencia, accesos, aparatos de extinción, ventilación, etc., según el C.T.E. o normas al efecto.
3. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.
4. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo, los mercados municipales de abastos, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los dos supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de

superficie útil para la exposición y venta al público, éste se considerará gran superficie minorista.

5. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.
6. Se excluye expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

Artículo 211. Uso de hostelería.

1. Se entiende por uso de hostelería, el destinado al servicio público de la expedición de alimentos preparados, excluyendo la actividad de hospedaje que corresponde al uso hotelero. Se incluyen aquí los establecimientos de bebidas, cafeterías, bodegas, pub, bar con música, tablaos flamencos, etc.

Este uso no solo se admite en planta baja de la edificación admitiéndose su ampliación a la primera planta de la misma.

2. Se distinguen:
 - a) Instalaciones sin actividad musical, o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90dB (A) de emisión, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, cafés, pizzerías, etc.

No tendrán consideración de actividad musical la instalación de un único aparato receptor de televisión sin conexión a instrumentos amplificadores externos y la instalación de hilo musical a través de conexión telefónica a un servicio general sin interrupciones ni publicidad y con un nivel de emisión inferior a 90 dB(A).

En las terrazas está prohibida la instalación de elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo.

- b) Instalaciones con actividad musical: Instalaciones con actividad musical tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

Artículo 212. Uso recreativo y salas de fiestas.

1. Se entiende por *uso recreativo* el destinado al servicio público para recreo o diversión mediante la explotación privada de las actividades y salón de juegos, boleras, etc.

Este uso solo se admite en las plantas bajas de las edificaciones.

2. Se entiende por *salas de fiestas*, el uso destinado al servicio público para práctica de actividades de recreo, música y espectáculos y restaurantes anexos.

Debido las condiciones especiales de utilización que estos locales presentan (relativos a horarios, ventilación, evacuación, potencia sonora, etc.) sólo se admiten en edificio exclusivo. Se exceptúan los

casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente manifiesten su aceptación a tal uso.

3. Tanto el *uso recreativo* como el de *salas de fiestas* estarán sujetos a lo dispuesto en la normativa específica, estatal o autonómica, así como en el C.T.E.

Artículo 213.

(Anulado)

Artículo 214.

(Anulado)

Sección 5.ª. Regulación del uso industrial.**Artículo 215. Clasificación.**

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 con 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.

De acuerdo con tales criterios 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. Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 216. 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 Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a los valores de la siguiente tabla:

Tabla VII

Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA)

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L_{wA}	L_{wB}	L_{wC}
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

Decreto 6/2012 de 17 de enero

A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Artículo 217. *Segunda categoría: industrias compatibles con la zonificación residencial.*

1. Se incluyen en esta categoría las industrias que no son insalubres, nocivas y peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.
2. La potencia máxima permitida 60 Kw. Y el nivel de máximo ruido admisible es el indicado en la siguiente tabla:.

Tabla VII

Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA)

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L_{wA}	L_{wB}	L_{wC}
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

Decreto 6/2012 de 17 de enero

3. A los efectos de determinación de esta Categoría, se entenderán que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de

00186554

las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

4. 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 originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de los materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.
5. Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores urbanizables.
6. Además se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 218. *Tercera categoría: industrias que requieren zonificación industrial específica.*

1. Pertenecen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace compatibles con la proximidad de áreas urbanas.
2. El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios.
3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.
4. Se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 219. *Cuarta categoría: industrias incompatibles con el medio urbano.*

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Legislación Ambiental, deben estar alejadas de las áreas urbanas. Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado y No Urbanizable desarrollándose siempre mediante el Plan Especial, asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de Servicios.

Artículo 220. *Reglamentación de las actividades.*

Para la clasificación de las actividades contaminantes y potencialmente contaminantes se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que estas zonas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 221. *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 Normas específicas propias de unas y otros, en las que así mismo se establecen las superficies máximas admisibles.
2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 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, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.
4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.
5. 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 dBA. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta, accidentales.

Artículo 222. *Modificación 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 condiciones mínimas indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como Segunda 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 dBA.
 - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (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 superficies superiores.
 - g) Que desde las 21 h. a las 8 h. 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) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.
 4. Solo se utilizarán el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.
 5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 223. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros

especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

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 más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- 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 ruidos, 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, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas: No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- c) Ruidos: En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter de ruido precisadas en la tabla II.

Tabla I

Frecuencia: bandas de octava estándar en ciclos por segundo	Intensidad de sonido (decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día (8 a 22 h.)	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de: 20% por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 hora	+ 10 (5%)
3.- Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4.- Ruido de carácter periódico	- 5
5.- Parcela o solar que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN\ 10\ log.\ 10\ 3.200\ A2\ N2$, en la que A es la amplitud en cms y N la frecuencia de hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera. 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

- d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a las fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

- e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

- f) 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.
- g) Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Artículo 224. Vertidos industriales.

1. Los sistemas de depuración que se elijan para los polígonos industriales deberán estar instalados y aptos para su funcionamiento con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
2. Será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes de cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas.
3. Las actividades e industrias que se establezcan en el sector deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente.
4. Cualquier actividad que supere alguno de estos parámetros quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir los límites fijados por la normativa vigente.

Sección 6.º. Terrenos dotacionales. Regulación de los usos

Artículo 225. Terrenos dotacionales. Definición de Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. Definición:

- 1.1.-Los Sistemas Generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dicho elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinada a dicha dotación, funcionalidad o servicio.
 - 1.2.-Los Sistemas Locales son aquellos suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad o a una concreta una actuación urbanizadora o ámbito equivalente, así como los que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanísticas para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento.
2. Obtención de los terrenos dotacionales.
 - a. Terrenos dotacionales de carácter general.
 - A. Los Sistemas Generales de Áreas Libres, Sistemas Generales Técnicos y Sistemas Generales de Equipamientos del Suelo Urbanizable se obtendrán por las compensaciones correspondientes al instituto del aprovechamiento medio del área de reparto en la que se encuentre, por ocupación directa o expropiación, según las previsiones de la LOUA.
 - B. Los sistemas generales enclavados en suelo no urbanizable, se obtendrán por expropiación, de acuerdo con la legislación aplicable en materia expropiatoria.
 - b. Terrenos dotacionales de carácter local.
 - A. Los terrenos dotacionales de carácter local de dominio público, tanto los que resulten de la ordenación mediante planes parciales en suelo urbanizable sectorizado, como los fijados en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.
 - B. Los terrenos dotacionales de carácter local de dominio público encuadrados en actuaciones aisladas, se obtendrán mediante expropiación cuya valoración se hará de acuerdo con la Ley Estatal 6/98 de 13 de Junio o norma que la modifique o sustituya.
 - C. La calificación como terreno dotacional público implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con la LOUA.
 - D. Los terrenos dotacionales de dominio privado existentes en el momento de la aprobación inicial continuarán afectados a idéntico uso salvo que el Plan General expresamente prevea su

modificación. El planeamiento parcial podrá calificar terrenos dotacionales de dominio privado siempre que los terrenos de dominio público previstos cumplan los estándares y requisitos de la LOUA y Reglamento de Planeamiento y su uso se regulará por esta Sección. En todos los casos, estos terrenos o instalaciones se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior mientras mantengan idéntico destino y uso.

La eventual modificación del destino y uso o el cierre de las instalaciones por un período superior a dos años, constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Artículo 226. *Clasificación de los sistemas.*

Los Sistemas se clasifican en los siguientes grupos:

Sistemas de Áreas Libres:

Sistema General de Áreas Libres (SGAL)

Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

Sistemas de Equipamiento Comunitario:

Sistema General de Equipamiento (SGE)

Sistema Local de Equipamiento (SLE)

Sistema Viario:

Sistema General Viario (SGV)

Sistema Local Viario (SLV)

Sistemas de Infraestructuras de Servicios:

Sistema General de Infraestructuras-Técnico (SGT)

Sistema Local de Infraestructuras-Técnico (SLT)

Artículo 227. *Regulación del uso área libre.*

1. Definición.

Constituyen el uso área libre los terrenos destinados a zonas verdes, parques y jardines.

El plan delimita, en los planos de ordenación, las áreas libres que integran el Sistema General de Áreas Libres, así como, en aquellos ámbitos para los que establece la ordenación detallada, también las que integran los sistemas locales.

La localización exacta de estos espacios libres se efectuará de acuerdo con los planos que conforman este P.G.O.U. y con estas Disposiciones Urbanísticas.

2. Condiciones de uso.

a) Con carácter general el destino de las áreas libres será el del esparcimiento, reposo y recreo de la población; así como, en general,

el de la mejora de las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad.

- b) Se podrán admitir otros usos públicos distintos a los de la letra anterior, de acuerdo con las siguientes condiciones:
- 1) En áreas libres de entre 5.000 y 20.000 m² de superficie podrán disponerse edificaciones o instalaciones destinadas a uso deportivo, recreativo o cultural, con una ocupación máxima del 10% de su superficie, y 5 metros de altura máxima para las construcciones.
 - 2) En áreas libres de más de 20.000 m² de superficie podrán disponerse edificaciones o instalaciones destinadas a uso deportivo, recreativo, cultural o de aparcamiento, con una ocupación máxima del 10% de su superficie y 5 metros de altura máxima para las construcciones.
 - 3) En todas las áreas libres podrán admitirse construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de prensa, cafeterías y similares) y que en ningún caso superarán los 12 metros cuadrados de superficie construida y 4 metros de altura.
- c) El Plan General reconoce la existencia de jardines de titularidad privada, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado.

Al ser, tanto el uso como el dominio, privados, continúan afectados a idéntico uso.

En el caso especial de los campos de golf resulta de aplicación la totalidad de esta Sección en cuanto terrenos dotacionales de dominio privado.

3. Condiciones de diseño y protección de la biodiversidad.

- a) En el diseño de zonas verdes se elegirán preferiblemente especies vegetales de origen autóctono, evitando exóticas con gran capacidad de dispersión que puedan convertirse en invasoras de los hábitats naturales contiguos (ver "programa Andaluz para el control de Especies Exóticas Invasoras") y aquellas con un alto requerimiento de agua.
- b) Protección de la fauna en la realización de las tareas de mantenimiento de zonas ajardinadas (se deberá elaborar un calendario de podas que no afecte a la nidificación de especies, etc.), así como en la rehabilitación de edificios en los que nidifiquen especies silvestres, evitando realizar las mismas en época de reproducción.
- c) Las obras de drenaje transversal deberán ser adecuadas para la utilización del paso de la fauna. En los tramos en los que no existan drenajes adaptables se deberán construir pasos inferiores.

4. Los terrenos calificados como espacios libres, tanto de sistema general como local, deberán contar con un grado de urbanización suficiente que garantice, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.E de la LOUA.

En razón a su destino, se caracterizarán por el predominio de espacios terrizos o pavimentados para su uso peatonal, las plantaciones de arbolado y jardinería, y la escasa edificación, limitada al servicio del esparcimiento, en la proporción indicada en el apartado 2.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio y la Orden VIV/561/2010.

Artículo 228. *Regulación del uso equipamiento.*

1. Definición.

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Los equipamiento de dominio privados (Ep) se grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico. En los de dominio público no se determina uso específico en el Plan General, diferenciándose con la signatura E. La localización de los grafiados en los sectores del suelo urbanizable sectorizado tienen el mismo carácter que los espacios libres y por lo tanto se efectuarán de acuerdo con estas Disposiciones Urbanísticas.

2. Condiciones de uso.

- a. Los suelos destinados a equipamiento comunitario, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

A. Docente, comprende los siguientes usos:

- Colegios e institutos.
- Guarderías.
- Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatro, Centro Cívico, Centro Cultural, etc.

- B. Social - Asistencial, comprende los siguientes usos:
- Sanitario
 - Hospitalario
 - Recreativo
 - Cementerio.
- C. Religioso.
- D. Administrativo, comprende los siguientes usos:
- Ayuntamiento.
 - Delegaciones de organismos Oficiales.
 - Patronatos.
 - Centros cívicos.
 - Sedes políticas, asociaciones, etc.
 - Oficinas de información, etc.
 - Centros de Seguridad: Ejército. Policía. Guardia Civil. Bomberos.
- E. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.
- F. Alojamiento Comunitario, comprende los siguientes usos:
- Residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.
- G. Comercial Público, comprende los siguientes usos:
- Mercados públicos.
- b. Los suelos destinados a equipamiento privados en cualquiera de sus tipos, no podrán destinarse a finalidad distinta a la de equipamiento asignado por el planeamiento (no podrán cambiar el uso del tipo de equipamiento asignado).
- c. Los parámetros edificatorios de cada equipamiento serán en función del tipo o uso al que se destinen y se recoge en la ordenanza específica de estas Normas.
- d. Los suelos dotacionales podrán destinarse a cualquiera de los usos y tipos recogidos en la letra a) anterior, siempre que tengan carácter de públicos. Sus parámetros edificatorios dependerán del tipo de equipamiento y uso al que se destine y que se regula en la ordenanza específica correspondiente de estas normas. Los equipamientos públicos, podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.
- e. En ningún caso se entenderá como equipamiento el uso sanitario u hospitalario cuyo régimen de estancia o cuyos servicios médicos no se correspondan con los habituales de la Sanidad Pública. Por ello queda expresamente prohibido considerar como equipamiento

Social-asistencial las residencias o apartamentos que lleven incorporado algún tipo de asistencia sanitaria.

- f. El destino y uso de los equipamientos de titularidad privada preexistentes o creados por el planeamiento parcial podrán modificar su uso siempre que el Ayuntamiento así lo estime y se justifique previo estudio concreto el impacto causado por la desaparición del equipamiento o previsión preexistente. En cualquier caso esta modificación se tramitará como modificación de elementos del Parcial o del Plan General por defecto o inexistencia de Plan Parcial.

Artículo 229. *Regulación del uso del sistema viario.*

Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 230. *Sistema General Viario (SGV). Definición y conceptos.*

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.
2. Los tipos y vías establecidas en este PGOU en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:
 - a) Carreteras principales: son fundamentalmente las carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.
 - b) Carreteras secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.
 - c) Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.
 - d) 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 grafiados en los planos por su escasa significación.

3. Desarrollo y Programación Del SGV.

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación por el organismo competente.

4. Condiciones de Uso Del SGV.

Las condiciones de uso del sistema general viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado 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 2 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. Las edificaciones se ajustarán a la mencionada legislación y no invadirán la zona delimitada por la Línea de No Edificación. Del mismo modo las redes de servicio del sector se trazarán dentro de los límites de éste y no invadirán la zona de Dominio Público (Dominio Público más Dominio Público Adyacente)

En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a licencia.

5. Urbanización del SGV.

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 y siempre cumpliendo la legislación vigente en materia de Carreteras.

Para el diseño de rotondas se tendrá en cuenta lo establecido en el documento "Recomendaciones sobre Glorietas" del MOPU.

6. Condiciones de Edificación.

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.

7. Zonas de Protección del SGV.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

8. Protección de la biodiversidad.

Respecto las infraestructuras de drenaje viario, las cunetas y arquetas deberán contar con un diseño que permita la salida de aquella fauna que pueda entrar accidentalmente (anfibios, reptiles y micromamíferos).

Artículo 231. Sistema Local Viario (SLV).

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 por calzadas, aceras y paseos peatonales.
2. En los planos de Ordenación: se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas, se regirán con lo dispuesto en las Normas de urbanización contenidas en este PGOU, y constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.
3. Titularidad y Dominio Público.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, 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.

Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, 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. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

4. Desarrollo y Programación del SLV.

En suelo urbano, los Planes Parciales, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de este PGOU, en suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

5. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria.

6. 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 el suelo urbano como en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU.

Las conexiones de los viales con las carreteras serán en ángulo de 90º y no afectarán a la seguridad vial.

7. 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.

8. Zonas de Protección del SLV.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

9. Protección de la biodiversidad.

Respecto las infraestructuras de drenaje viario, las cunetas y arquetas deberán contar con un diseño que permita la salida de aquella fauna que pueda entrar accidentalmente (anfibios, reptiles y micromamíferos).

Artículo 232. *Regulación del uso del sistema de infraestructuras de servicios.*

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) Eliminación de residuos sólidos.
 - d) Reutilización de Aguas tratadas
 - e) Abastecimiento de energía eléctrica.
 - f) Servicio de telecomunicaciones.
 - g) Alumbrado público.
 - h) Oleoductos.
2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras de Servicios y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 233. *.Sistema general de infraestructuras de servicios (SGT).*

1. Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían lo más importantes en los planos de Ordenación Estructural y pormenorizada 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) Eliminación de residuos sólidos:
Vertedero de basuras y centros de tratamiento.
 - d) Reutilización de Aguas tratadas:
Impulsión desde la EDAR, almacenamiento (depósitos), y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
 - e) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de proyección, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.
 - f) Servicio de telecomunicaciones:
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
 - g) Alumbrado público:
Asociado a las vías públicas interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.
 - h) Oleoductos:
Centrales de almacenamiento y redes principales de distribución
2. Titularidad, Dominio y Organismos Actuante del SGT.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo su mayoría de dominio público.

3. Planeamiento y Programación Del SGT.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

4. Condiciones de Uso del SGT.

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.

5. Urbanización y Edificación del SGT.

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 Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

6. Zonas de Protección del SGT.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

Artículo 234. *Sistema local de infraestructuras de servicios. (SLT).*

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU., o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales 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) Eliminación de residuos sólidos.
- d) Reutilización de Aguas tratadas
- e) Abastecimiento de energía eléctrica.
- f) Servicio de telecomunicaciones.
- g) Alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Oleoductos.

2. Titularidad y Dominio del SLT.

La titularidad y dominio corresponden al organismo público ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

3. Planeamiento y Programación del SLT.

El planeamiento de desarrollo será el que establezca el esquema de las redes de infraestructuras de los distintos servicios necesarios para el desarrollo del sector y dentro de la planificación general de municipio. Se ejecutarán según el correspondiente Proyecto de Urbanización ó en su caso Proyecto de Obras Ordinarias.

4. Su programación se establece en las correspondientes fichas urbanísticas de los distintos sectores y en las determinaciones que establezcan los Planes Especiales.

5. Condiciones de Uso del SLT.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

6. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLT.

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 o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Título X. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 235. Definición.

Constituyen suelo urbano, aquellos terrenos que cumplen con las especificaciones marcadas en artículo 45 de la LOUA y han sido incluidos en esta clase y delimitados en el presente Plan General.

Artículo 236. Zonas de aplicación.

Estas normas generales de edificación serán de aplicación en Casco y Ensanche y Áreas Exteriores de crecimiento.

A efectos de aplicación de la normativa específica se dividen en:

Casco Antiguo

Ensanche de Casco
Zonas de Viviendas unifamiliares aisladas.
Zona de Viviendas unifamiliares adosadas
Zona de Ordenación Abierta.
Zona de Industria.
Zona de Comercio.
Zona Industrial y de Servicios.
Equipamiento privado.
Equipamiento público.
Edificación Hotelera.

Dentro de cada una de estas zonas podrán existir subzonas diferenciadas por algún parámetro urbanístico (edificabilidad, ocupación, etc.).

Artículo 237. Normas generales en materia de seguridad y habitabilidad

El Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, junto al Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación, así como sus correcciones y modificaciones, establecen las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la LOE.

Los Documentos Básicos que se incluyen en la Parte II del CTE, determinan la forma y condiciones en las que deben cumplirse las exigencias, mediante la fijación de niveles objetivos o valores límite de la prestación u otros parámetros. Dichos niveles o valores límite serán de obligado cumplimiento cuando así lo establezcan expresamente los Documentos Básicos correspondientes:

- Exigencias básicas de seguridad estructural (SE)
- Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio (SI)
- Exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad (SUA)
- Exigencias básicas de salubridad (HS) *Higiene, salud y protección del medio ambiente*
- Exigencias básicas de protección frente al ruido (HR)
- Exigencias básicas de ahorro de energía (HE)

Artículo 238. Medidas de ahorro energético y calidad medioambiental

El objeto de las presentes medidas es definir las pautas que permitan incorporar criterios de ahorro y eficiencia energética mediante estrategias pasivas e introducir criterios que potencien la calidad medioambiental en la regulación de la edificación.

1. Ámbito de aplicación

Se recogen en esta sección los criterios y conceptos relativos a la edificación propiamente dicha así como las de sus condiciones de ordenación.

Estas determinaciones serán de aplicación a los suelos calificados por el planeamiento urbanístico con usos residencial, terciario, industrial y dotacional comunitario.

2. Diseño y posición de la edificación

Con objeto de establecer unas reglas y procedimientos que permitan cumplir exigencias básicas para el ahorro de energía, para el diseño y disposición de la edificación, se estará a lo dispuesto en el documento DB-HE-Ahorro de Energía (Exigencias básicas de Ahorro de Energía), del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo y su documento de apoyo DA.DB-HE/1 Zonificación climática en función de la radiación solar global media diaria anual.

3. Organización del edificio

Este apartado será de aplicación exclusivamente a los usos señalados en cada subapartado

3.1. Renovación del aire y ventilación (de aplicación a usos continuos: ciclo diurno+ciclo nocturno)

Dentro de criterios de libertad en el diseño, será necesaria la incorporación en el proyecto técnico de estrategias que faciliten la renovación del aire y la ventilación como estrategia de refrigeración pasiva durante el período sobrecalentado.

El Proyecto técnico identificará las estrategias que garanticen la renovación del aire y la ventilación pasiva en todos los espacios interiores de la edificación, (mediante ventilación cruzada o aspiración estática). En operaciones conjuntas tales como las aplicables a las UAD, y en aquellas ordenanzas en las que se generen patios de manzana, la configuración espacial y de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de espacios exteriores. Se incluirá en el Proyecto técnico la justificación de estrategias de ventilación de espacios interiores y espacios exteriores de uso privado (patios).

En situaciones eólicas expuestas se especificará asimismo en proyecto los elementos de filtrado o deflectores que garanticen caudales de aire en condiciones de confort adecuadas para el ser humano (velocidades de 0,2m/s a 1 m/s).

En edificaciones de más de una crujía se identificarán asimismo los mecanismos pasivos de distribución de aire a través de divisiones interiores que permitan la ventilación cruzada.

En viviendas y locales en esquina en los que no exista la posibilidad de garantizar la ventilación cruzada será necesaria la incorporación de estrategias pasivas de ventilación inducida para garantizar la renovación de aire.

En uso residencial no se admitirán viviendas que no incorporen estrategias de ventilación pasiva debidamente justificadas en proyecto.

En todos aquellos locales destinados a terciario o servicios dentro de las edificaciones industriales (oficinas, salas de reuniones, venta, exposiciones en "Industria escaparate",...) se garantizarán asimismo estrategias de ventilación pasiva, siempre que no se trate de locales de uso intensivo diurno en los que las condiciones ambientales exteriores no sean adecuadas para la evacuación del calor almacenado mediante estrategias de ventilación cruzada, en cuyo caso deberá garantizarse la evacuación del calor almacenado y la renovación de aire para garantizar la calidad del aire interior (IAQ).

En el caso de que se produzca ocupación (aunque sea restringida) durante el ciclo nocturno de verano, deberán aplicarse estrategias de ventilación cruzada en el diseño.

-Escaleras

En escaleras, se potenciarán los sistemas de ventilación por efecto chimenea (cenitales) que se ajusten al resto de la normativa vinculante y que incorporen, en el caso de claraboyas, sistemas de protección solar de carácter estacional.

-Patios

Para garantizar la ventilación en patios se incorporarán en el proyecto técnico estrategias pasivas (diseño o aspiración estática) que permitan el correcto funcionamiento de los mismos para las funciones a las que sirven.

Podrán incorporarse justificadamente sistemas de cubrición que garanticen la iluminación y la ventilación natural e incluyan elementos de regulación higrotérmica para los diferentes ciclos diarios y estacionales.

Estos habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio, estando las dimensiones correspondientes a estos elementos en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

La organización del edificio en aquellas ordenanzas que permiten el uso de patios interiores estará condicionada por las dimensiones de los mismos y el tipo de estancias que pueden iluminarse y ventilarse a través de los mismos. Dichas limitaciones se establecen a través del correspondiente articulado de las Normas.

Regulación de usos y medidas de protección

-Planta baja

En aquellas ordenanzas en las que se generen espacios libres interiores de manzana, la configuración de planta baja será tal que permita la renovación de aire y la ventilación cruzada a través de dichos espacios.

El Planeamiento de desarrollo deberá incluir las condiciones de configuración de la edificación que permitan a los proyectos arquitectónicos garantizar, mediante la disposición de los usos y la ocupación de la planta baja, la protección frente a los vientos de invierno y sean compatibles con la ventilación y la renovación de aire cuando la protección eólica sea adecuada como estrategia de ahorro energético.

En este sentido, se exigirá la incorporación, en función de longitudes de fachada y ordenanzas, de huecos en planta baja que permitan desarrollar estrategias de ventilación y evacuación de calor de patio de manzana, debidamente justificadas en proyecto.

En aquellas ordenanzas en que se admita una ocupación del 100% en planta baja para usos no residenciales, estos criterios serán de aplicación a la planta primera.

- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Documento Básico Exigencias básicas de salubridad (HS) Higiene, salud y protección del medio ambiente, concretamente al apartado HS 3: Calidad del aire interior.

3.2. Zonificación térmica en espacios interiores (de aplicación básica al uso residencial, con indicaciones para otro tipo de usos)

La disposición de los espacios interiores de las edificaciones se ajustará a porcentajes diferenciados según orientaciones en función de las variaciones estacionales y diarias y las necesidades energéticas.

En espacios de altura superior a 4 m, se justificará en el proyecto técnico la inclusión de mecanismos que garanticen la homogeneización de temperaturas del aire así como las estrategias pasivas propuestas para la eliminación de bolsas de aire caliente en parte superior de dichos espacios.

4. Condiciones de diseño de la envolvente del edificio

Este apartado se aplicará exclusivamente a los usos señalados en cada subapartado.

Los valores de coeficiente de transmitancia térmica U se ajustarán, como mínimo, a los previstos en el Código Técnico de la Edificación para la zona climática. No obstante, se identificarán, mediante Ordenanza Municipal, criterios preferenciales por orientaciones para el ajuste de las características termo-ópticas de los elementos de la envolvente a necesidades energéticas específicas, asociados a usos y ordenanzas, en función de accesibilidad solar estacional de fachadas y cubierta y elementos de sombreado exteriores condicionados por las ordenanzas.

4.1. Diseño de huecos (aplicable a todos los usos en los que se requieran condiciones interiores de confort humano –excluidos algunos tipos de uso industrial)

Se establecen a continuación criterios específicos para los diferentes elementos que configuran el hueco. En cada subapartado se especifican los usos a los que es de aplicación.

Se incorporan también criterios de eficiencia energética para los diferentes elementos de huecos en función de su orientación y su implicación en las diferentes estrategias bioclimáticas.

- **Ganancia térmica** (aplicable a todos los usos).

El dimensionado y posicionamiento de huecos se realizará atendiendo a las condiciones de orientación y usos.

- **Elementos de regulación de la transferencia térmica** (aplicable a uso continuo –residencial y hotelero-).

Será de obligado cumplimiento la incorporación de mecanismos regulables que permitan limitar la transferencia térmica a través de huecos en función de necesidades diarias y estacionales, tales como persianas térmicas o contraventanas.

- **Refrigeración por ventilación** (aplicable a uso continuo –residencial y hotelero-)

Dado el uso prioritario de la ventilación como estrategia pasiva de refrigeración, será necesaria la incorporación en huecos, dentro de criterios de libertad en el diseño, de sistemas que permitan la ventilación cruzada en condiciones de confort higrotérmico (ventanas oscilobatientes, montantes verticales superiores,...), con la correspondiente justificación en Proyecto técnico.

- **Protección solar** (de aplicación en los usos residencial, terciario y dotacional)

En aquellas ordenanzas correspondientes a uso diurno con necesidades de confort térmico humano interiores se regulará la incorporación de mecanismos de bloqueo solar en huecos en función de las características de la geometría solar para las diferentes orientaciones.

4.2. Acabados de las fachadas (de aplicación a todos los usos)

Las características ópticas de los materiales de recubrimiento deberán asociarse a las estrategias bioclimáticas propuestas para los elementos de la envolvente de la edificación y los usos exteriores previstos, expresándose en la correspondiente Ordenanza municipal como coeficiente de reflectancia mínimo para acabados de fachadas.

4.3. Cubiertas (de aplicación a todos los usos)

El proyecto deberá garantizar justificadamente la protección térmica y evacuación del calor almacenado en cubierta en función de su uso.

- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Documento Básico Exigencias básicas de Ahorro de Energía(HE), *concretamente al apartado HE 1: Limitación de Demanda Energética.*

5. Adecuación al entorno en espacios exteriores privados y zonas de borde

Este apartado se aplicará exclusivamente a aquellas ordenanzas en las que la ocupación de parcela sea inferior al 100%

5.1. Tratamiento de espacios abiertos privados.

El proyecto técnico dispondrá y justificará debidamente, los medios y elementos adecuados para la optimización de las condiciones higrotérmicas y la calidad ambiental, en función de la accesibilidad solar de espacios abiertos privados mediante el tratamiento de superficies exteriores, el uso de vegetación y/o elementos de sombreado.

Se establecen asimismo en función de variables de párrafo anterior, los requerimientos de uso de vegetación de hoja caduca (autóctona o de

xerojardinería) como elemento de control solar durante el verano para elementos de cerramiento en orientaciones solares,

En la correspondiente ordenanza, con objeto de regular las condiciones microclimáticas, se establecerán índices de sombreado estival para espacios abiertos en función de características dimensionales de parcela.

En los espacios libres privados de uso deportivo, las gramíneas corresponderán a las especies más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

5.2. Tratamiento de borde (según ordenanzas)

El diseño y disposición de los elementos de cierre de manzanas y parcelas, como criterio general, se realizará de acuerdo con su orientación y las posibilidades de aprovechamiento de las condiciones ambientales exteriores para mejorar las condiciones de confort humano.

6. Diseño de las instalaciones vinculadas a la gestión del agua

Este apartado se aplicará a todos los usos

6.1. Contadores

En el caso de instalación de agua caliente centralizada, la instalación deberá disponer de contador individual para cada vivienda o local.

6.2. Mecanismos de reducción de caudal y consumo

Todos los edificios deberán instalar mecanismos de reducción de consumo de agua en los puntos de suministro (griferías e inodoros) salvo aquellos casos en que la reducción sea claramente disfuncional (ciertos usos industriales, uso asistencial,...)

En los edificios de uso público se instalarán sensores automáticos para disminuir el consumo de agua, de tal modo que se limite las descargas a 1 litro.

6.3. Mecanismos de reutilización de aguas para riego

En aquellas configuraciones edificatorias de 10.000 m² o más, con usos terciario, hotelero o residencial, se deberá incorporar una instalación comunitaria de almacenaje y recirculación de aguas grises y de lluvia. El circuito de aguas grises recogerá las aguas procedentes de lavabos, bañeras y duchas, así como el agua de lluvia recogida en cubierta. Los depósitos que recojan estas agua incorporarán sistemas de tratamiento de las mismas para hacerlas aptas para el riego. El Proyecto de edificación deberá garantizar las condiciones de tratamiento y depuración en la cisterna.

- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Documento Básico Exigencias básicas de salubridad (HS) *Higiene, salud y protección del medio ambiente, concretamente al apartado HS 4: Suministro de Agua.*

7. Condiciones generales de aplicación de los sistemas de acs y calefacción

En usos residenciales y conforme a cada ordenanza, se recomienda la utilización de soluciones centralizadas de producción de agua caliente

sanitaria y calefacción de modo que se garantice una cuantía porcentual de energía y de emisiones ahorrada respecto de las mismas por instalaciones individuales cuando existan pautas de uso y horarios comunes. Deberán justificarse en proyecto técnico la viabilidad técnica de la solución adoptada, su ajuste a criterios de eficiencia energética y su mejora frente a otras soluciones.

- En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Documento Básico Exigencias básicas de ahorro de energía (HE), *concretamente a los apartados* HE 2: Rendimiento de las instalaciones térmicas y HE 4: Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

Artículo 239. Normativa sobre el riesgo sísmico

Será de obligado cumplimiento la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02) aprobada por Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

Esta Norma es de aplicación al proyecto, construcción y conservación de edificaciones de nueva planta. En los casos de reforma o rehabilitación se tendrá en cuenta esta Norma, a fin de que los niveles de seguridad de los elementos afectados sean superiores a los que poseían en su concepción original. Las obras de rehabilitación o reforma que impliquen modificaciones substanciales de la estructura (por ejemplo: vaciado de interior dejando sólo la fachada), son asimilables a todos los efectos a las de construcción de nueva planta.

Además, las prescripciones de índole general del apartado 1.2.4 de la Norma NCRS-02, serán de aplicación supletoria a otros tipos de construcciones, siempre que no existan otras normas o disposiciones específicas con prescripciones de contenido sismorresistente que les afecten.

El proyectista o director de obra podrá adoptar, bajo su responsabilidad, criterios distintos a los que se establecen en esta Norma, siempre que el nivel de seguridad y de servicio de la construcción no sea inferior al fijado por la Norma, debiéndolo reflejar en el proyecto.

Artículo 240. Tipos de obra.

1. Tipos de Obras de Edificación:

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación:

- Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- **Obras de consolidación:** son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- **Obras de acondicionamiento:** son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

1.2. Obras de reforma

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- **Obras de reconstrucción:** son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- **Obras de sustitución:** son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

- **Obras de ampliación:** son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- **Obras de nueva planta:** son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la superficie existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en

el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones. En caso de edificios fuera de ordenación deberá estarse a lo regulado en estas Normas para tal situación.

Zonas de Aplicación

A efectos de aplicación de la normativa específica se dividen en:

- Zona de Casco Histórico.
- Zona de Ensanche Tradicional
- Zonas de Viviendas unifamiliares aisladas.
- Zona de Viviendas unifamiliares adosadas
- Zona de Ordenación Abierta
- Zona de Industria.
- Zona de Comercio.
- Zona Hotelera.
- Zona de Equipamiento Público.
- Zona de Equipamiento Privado.

Dentro de cada una de estas zonas podrán existir subzonas diferenciadas por algún parámetro urbanístico (edificabilidad, ocupación, etc.).

Artículo 241. *Facultad de Edificar y Ejecución de las obras de Edificación.*

1. Ejercicio de la facultad de edificar.

Este ejercicio se regulará con arreglo a lo establecido en los artículos 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos 148 al 149 de la LOUA junto con los requisitos de licencia regulados en este P.G.O.U.

2. Ejecución

Las previsiones podrán llevarse a efecto mediante:

- Redacción de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan las condiciones de solar y no estén afectadas por ninguna figura de planeamiento.
- Mediante Estudios de Detalle según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA.

Las incluidas en Unidades de Ejecución se desarrollarán según lo establecido en dichas unidades en las cuales están incluidas y vinculadas, para un reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyecto de reparcelación si fuera necesario.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización en su momento del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

Artículo 242. Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo urbano afectados por unidades de ejecución están obligados a ceder gratuitamente en favor del municipio los terrenos cuya titularidad se establezca que deba ser pública destinada a viales, parques y jardines, zonas deportivas o de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios. Además deberán ceder el 10% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya la Unidad De Ejecución.

En Suelo Urbano consolidado deberán cederse las afecciones que como consecuencia de las alineaciones establezca el planeamiento y solo supongan ligeros ajustes de las condiciones de parcelas motivadas por dichas alineaciones.

Artículo 243. Sistemas de actuación.

Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, de conformidad con los artículos 107 y siguientes de la LOUA. Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por un plazo de 20 días y publicación en el BOP.

No obstante, en virtud del artículo 107.2. LOUA se podrá, mediante convenio urbanístico firmado con más del 50% de los propietarios de los terrenos afectados, establecer el sistema de actuación y la forma de gestión de éste. Dicho convenio deberá cumplir con lo preceptuado en el artículo 95 de la LOUA.-

Artículo 244. Conservación y espacios libres.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Artículo 245. Declaración de ruina

La situación legal de ruina podrá ser técnica y económica.

- a) Constituye la ruina técnica y procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LEY 7/2002.

- b) Constituye la ruina económica y procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LEY 7/2002, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Constituye la ruina inminente cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, en cuyo caso el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio a instancia de cualquier interesado. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.

También podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos.

Los interesados harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el

00186554

estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, quien acreditará también su titularidad.

Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

- A. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- B. Constituirá al propietario en las obligaciones de:

- a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.
- b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

Artículo 246. *Conservación y espacios libres.*

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

entierro

Artículo 247. *Obras de conservación de edificios.*

Los propietarios de cualquier edificación deberán conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como las medianerías, deberán conservarse en las condiciones de higiene y ornato; procediendo a su revoco, pintura o blanqueado que disponga el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 248. *Vallado de Obras.*

Deberán colocarse vallas de protección de 2 metros de altura mínima en todas las obras de nueva planta, derribo o reforma que afecten a

fachadas. Esta valla será de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

Estarán situadas a una distancia máxima de 2 m. de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m. del bordillo para permitir el paso de peatones.

Cuando por circunstancias especiales no pudieran respetarse estas dimensiones, serán los servicios técnicos municipales los que fijen las características del vallado y tiempo de duración de los mismos.

Cuando el trabajo de edificación se esté realizando en plantas superiores, se dispondrá la retirada de la valla en planta baja, previa puesta de andamiajes redes, y demás medidas de protección y seguridad para el tránsito por la acera o vía pública de los peatones.

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señalización será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por ese período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 249. *Cerramiento de solares.*

Se exigirá, de no existir regulación en ordenanzas municipales específicas, un cercado permanente de 2 metros de altura ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares, tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de la obras de colocación de bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la alineación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.

Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en el artº 34.c de la Ley del Suelo y disposición adicional 1ª 3.2, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.

Artículo 250. *Ordenanzas de edificación y usos.*

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y revisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artº 40 del Reglamento de Planeamiento.

Capítulo II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**Artículo 251. Parcela y solar.**

1. Parcela.- Porción de Suelo urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. Sirve de referencia a la intensidad de la edificación y número de viviendas y asegura la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- a) La consideración de parcelación urbanística se regula según el art. 66 de la LOUA.
 - b) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
 - c) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas características formales de la misma, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
 - d) Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el 67 del Texto Refundido de la LOUA, y deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - e) El régimen de parcelación urbanística será el establecido en el art.68 de la LOUA.
 - f) Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU. En caso de contradicción entre ambos documentos prevalecerá lo estipulado por el registro de la propiedad.
 - g) Así mismo, las parcelas que respetando un planeamiento anterior, no cumplan con los mínimos establecidos en estas ordenanzas, dispondrán de un período de 6 meses para adaptarse al nuevo P.G.O.U. o su tramitación para edificación.
 - h) En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.
2. Solar.- Parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la Ley del Suelo y en estas Normas para ser edificada de forma inmediata, según los plazos establecidos por las mismas y previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por los servicios de Urbanismo Municipales.

Artículo 252. Terreno Natural

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este P.G.O.U. se define como "Terreno Natural":

Aquel que respecto a su estado natural no ha sufrido 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 tomando referencias existentes sobre las calles superior y/o inferior, o en su caso, sobre las rasantes de los viales proyectados

El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados o autorizaciones y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 253. Edificabilidad. Techo edificable.

Techo edificable.- Se considera techo edificable a la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, incluyendo los sótanos en los casos que computen según estas normas, con los porcentajes que se indican a continuación:

- Computan en el 100% como techo edificable:
 - Las superficies cubiertas cerradas.
 - Cuerpos salientes cerrados.
 - Galerías de acceso a viviendas cerradas por dos o más lados.
 - Proyección de las escaleras por cada planta, incluso exentas.
 - Huecos de canalizaciones y ascensores por cada planta.
 - Edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y edificaciones existentes que se mantengan.
 - Los semisótanos y sótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos, trasteros e instalaciones.
 - Planta Baja.
 - Plantas Altas.
 - Planta Ático.
 - Todos los usos situados bajo cubierta, cuando se alcance una altura libre igual o superior a 1,50 metros, exceptuando el destinado a la ubicación de instalaciones con un máximo de 20 m².
- Computan en un 50% como techo edificable:
 - Terrazas y porches cubiertos y cerrados en dos o tres de sus lados. Las separaciones entre terrazas y porches con petos, jardineras, elementos acristalados o similares se entenderá otorga la consideración de cerrado a efectos de la aplicación de esta ordenanza.

- Las galerías de acceso a viviendas que sean cubiertas y abiertas por tres lados.
- No computan como techo edificable:
 - Las terrazas, porches cuerpos salientes y galerías descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).
 - Terrazas y porches cubiertos y cerrado en uno de sus lados.
 - Planta Sótano.
 - Los aparcamientos en Planta Baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.
 - Los aparcamientos que no siendo obligatorios se sitúen en plantas diáfanas no cerradas.
 - Los accesos públicos bajo pórticos abiertos.
 - Las plantas diáfanas, entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de tres metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación. Exceptuando el caso de viviendas unifamiliares donde computarán siempre al 100%.
 - En terrenos con pendiente superior al 30%, las plantas con carácter de semisótano en las ordenanzas UAS, UPD, UAD y PM, que estén completamente enterradas en la cota alta del terreno, y cuando alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas dependencias hasta un fondo de 3 metros como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.
 - Los porches de acceso a viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, no computaran con un máximo de 6 m².
 - Casetones de acceso a cubiertas con un máximo de 15 m².
 - No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.

Índice de edificabilidad bruta.- Límite máximo de edificabilidad aplicado al total de la zona o sector expresado en m² techo/ m² suelo.

Índice de edificabilidad neto.- Límite máximo de edificabilidad para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m² techo/ m² suelo.

Artículo 254. Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas o sótanos no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en

general. Únicamente se permitirá superar en un 20% el índice máximo de ocupación de sótanos, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos y se respete la separación a linderos públicos y privados.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

Artículo 255. Alineaciones.

Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

Alineaciones a vial.- Son las líneas que fijan el límite de los viales con otros usos.

Alineación de la edificación.- Son las líneas que señalan el límite de la edificación, que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Alineaciones interiores.- Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

Artículo 256. Línea de fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 257. Ancho del vial.

Es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

Artículo 258. Altura reguladora máxima. Número 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. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente. En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB	≤ 4,30 mt.
PB + 1	≤ 7,50 mt
PB + 2	≤ 10,70 mt

Se entiende por edificación escalonada la composición unitaria de uno o varios edificios en una misma parcela de forma escalonada.

Las alturas máximas, en las zonas de casco y ensanches, quedan grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada (O3.a y O3.b)

Artículo 259. Criterios de medición de alturas.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara inferior del último forjado.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín; o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante de la parcela, de forma que la edificación se escale en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirá:

Casetones de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 2,70 mt. sobre el plano superior del forjado de la última planta hasta la cumbre o elemento más elevado del casetón. La superficie del casetón se limitará al núcleo de escaleras. En el caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación en normativa específica.

Cubierta inclinada del edificio con pendiente inferior al 50% y cuyo arranque se produzca en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. No se admitirá sobre elevar el plano inclinado resultante de la cubierta así conformada con petos o elementos constructivos sobre el último forjado. La altura máxima de la cumbre será de 2,70 m contados a partir de altura reguladora. En todos los casos se prohíbe el uso vivienda en el bajo cubierta.

Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,50 m. Los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos.

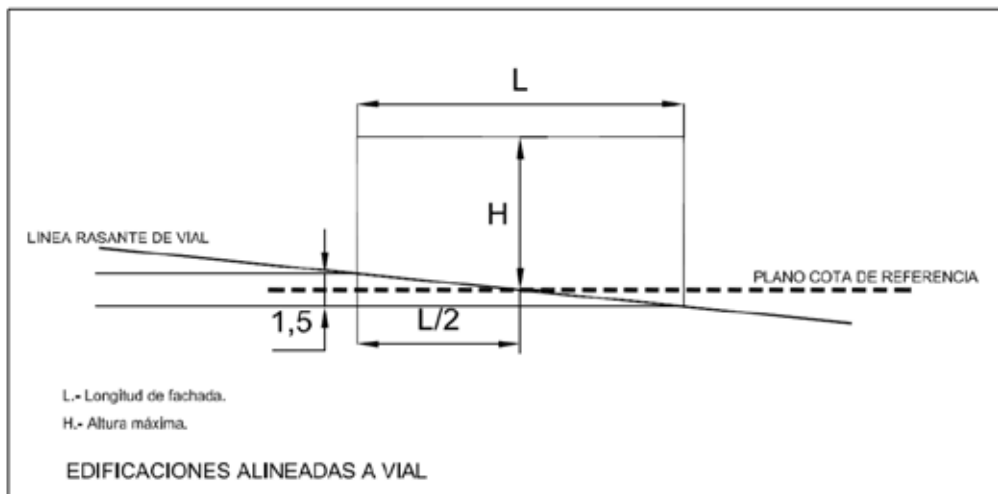
Elementos técnicos de instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual como filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación. No se admitirán dependencias o RITI en cubierta, debiendo preverlos en la planta inferior, salvo exigencias de la normativa específica. Todos estos elementos estarán retranqueados de la fachada una distancia de 3 m.

Artículo 260. *Criterios para el establecimiento del plano de la cota de referencia.*

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el plano de la cota de referencia.

En el caso de edificaciones alineadas a vial:

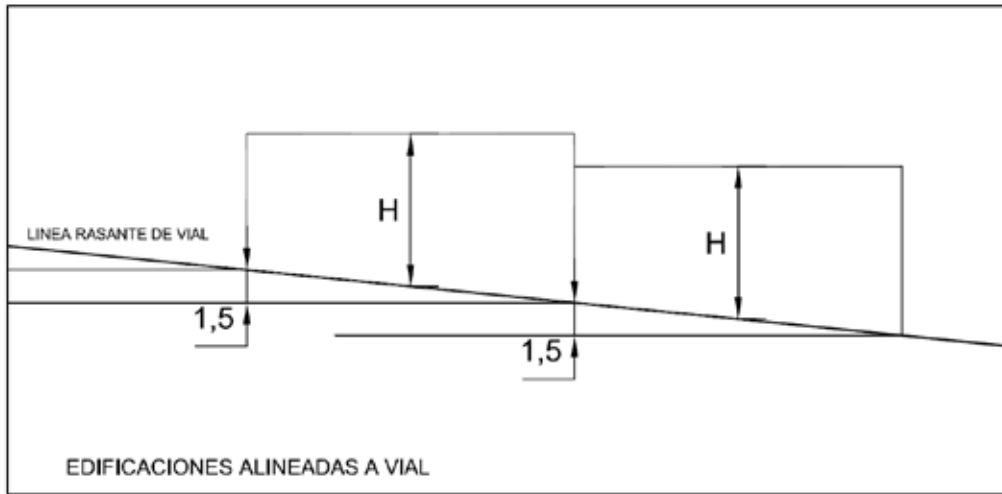
Se medirá en el encuentro del plano de fachada alineado al vial con el acerado (línea de rasante del vial). El plano de la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. En caso de existir más de una fachada a vial se aplicará el mismo criterio a todas ellas.



Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es igual o menor a 1,50 m. la altura se contabilizará a partir punto medio de la fachada alineada a vial.

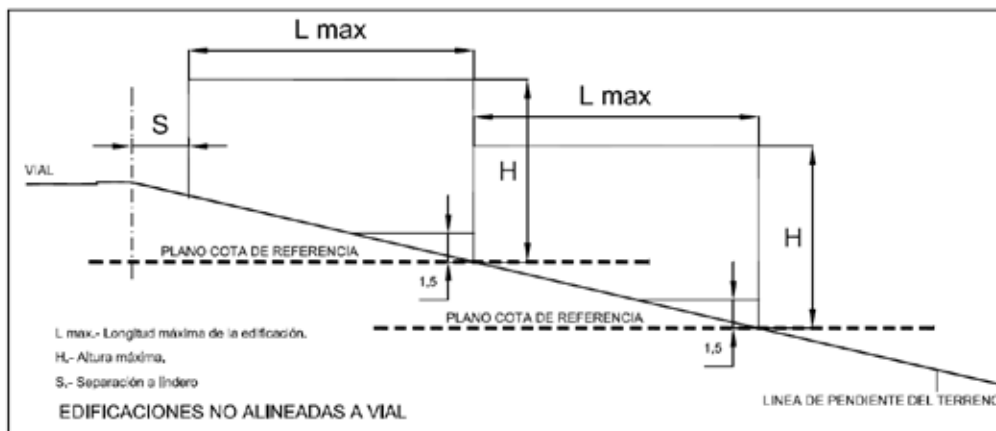
Si el desnivel es mayor a 1,50 m., se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.

Deberá fragmentarse en los tramos necesarios de forma que en el momento de alcanzar desnivel de 1,50 m, se establezca un nuevo plano de cota de referencia, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos planos de cota de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.



En el caso de edificaciones no alineadas a vial:

En consecuencia, en los terrenos en pendiente, la edificación deberá fragmentarse en los tramos necesarios para establecer los distintos planos de cota de referencia, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos planos de cota de referencia.



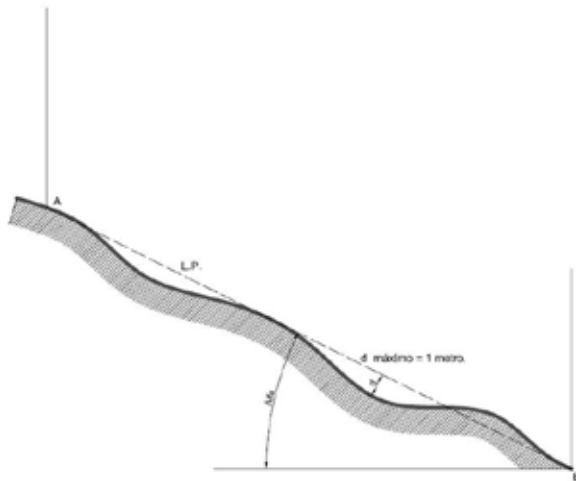
La rasante del terreno quedará constituida por el conjunto de planos obtenidos en aplicación del siguiente proceso.

I) Se determina la LÍNEA DE PENDIENTE del terreno

A = punto más alto del terreno en que se proyecta la edificación.

B = Punto más bajo del terreno en que se proyecta la edificación.

Alfa = pendiente del terreno.



Si la pendiente del terreno no es uniforme, la línea de pendiente (L.P.) será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición $d \leq 1$ m.

El perfil del terreno que se utilizará, será el natural del mismo si se mantiene o se rellena, y el resultante al finalizar la obra si se desmonta.

II) Se encajan entre A y B los PLANOS DE RASANTE del terreno:

L_{max} = Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano rasante (en función de la inclinación del terreno).

Determinación del valor máximo L_{max} .

En ningún caso se permitirá sobrepasar la longitud máxima de la edificación (L_{max} .) escalonada, que a continuación se detalla:

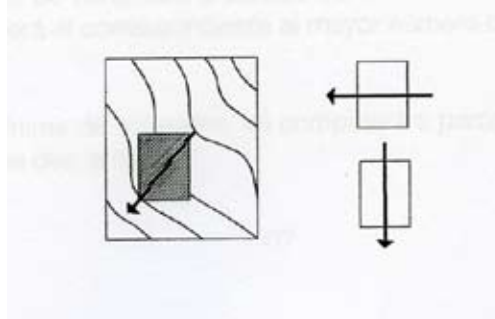
Pendiente	L_{max}
50 % < p	=10 m.
40 % $\leq p \leq$ 50 %	=15 m.
30 % $\leq p \leq$ 40 %	=20 m.
20 % $\leq p \leq$ 30 %	=25 m.
10 % $\leq p \leq$ 20 %	=30 m.
P < 10 %	No se limita

El salto entre planos de rasante no será superior a 3 metros.

A tal efecto, la edificación escalonada habrá de descomponerse en dos o más edificios, que deberán cumplir entre ellos la separación a linderos que se establezca en la ordenanza de aplicación.

En ningún caso se permitirán paramentos verticales continuos, en la edificación escalonada, de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza.

En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.



A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

1. Planta sótano.

Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, igual o menor de 1,50 m. sobre la cota de referencia de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno natural), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Si el techo sobrepasa 1,50 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de Planta Baja. La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector.

2. Planta Baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,50 m.

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. Baja de 3,50 m, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,70 m. para uso de vivienda.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chaflán de 3 ó más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

3. Plantas altas.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,70 m. para toda la zona o sector.

Artículo 261. *Normativa de edificación en ladera.*

Esta ordenanza será aplicable en parcelas de suelo urbano donde la pendiente del terreno natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y fondo de parcela sea superior al 30%.

Se tomarán como referencia para la medición de pendientes los planos suscritos por topógrafo titulado, los planos procedentes de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Urbanización, de Dotación de Infraestructuras, los procedentes de Organismos públicos en general, fotografías aéreas, ortofotografías, etc.

1. Edificaciones alineadas a vial:

Se procederá a establecer distintos planos de cota de referencia, de forma que la edificación que de escalonada según lo referido en los criterios para el establecimiento del plano de la cota de referencia a partir de la fachada a vial. En caso de dos o más fachada a vial, se procederá de igual forma en cada una de las fachadas

2. Edificaciones no alineadas a vial:

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

A. Muros alineados a vial:

- 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 3,00 m. sobre la rasante de la calle en el caso de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. 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) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro alineado a vial 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.
- d) En los supuestos de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la plataforma horizontal en la cota de coronación del muro alineado a vial o bajo la plataforma más próxima al citado muro y conformada según las limitaciones recogidas en el punto b) anterior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.
- e) En los supuestos de pendiente descendente sobre la cota de la calle, no se admite uso alguno en el espacio definido en apartado c) de este

artículo (espacio de separación entre muro alineado a vial y la edificación). Además, sobre la rasante del vial solo podrá sobresalir la altura del edificio según la ordenanza correspondiente y aplicación del criterio para establecer el plano de cota de referencia. Los muros en este caso cumplirán lo dispuesto en cada una de las ordenanzas particulares.

B. Muros en interior de parcelas.

- a) 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 una altura absoluta superior a los 3,00 m. respecto a la cota del terreno natural.

La distancia entre dos muros de nivelación no será inferior a la altura del muro mayor de ambos y como mínimo 3,00 m.

El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente a excepción del talud que conforme la plataforma horizontal donde se ubique la edificación, cuya pendiente no superará el 20% y su altura medida desde la coronación del muro en terrenos ascendentes respecto al vial y desde la base del muro en terrenos descendentes respecto al vial, no será superior a 1,50 m.

La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo la definida en el apartado c) de este artículo (no inferior a la mitad de la altura de la edificación desde la cota de referencia hasta el remate superior de cubierta, con un mínimo de 3,50 m.), debiendo resolverse el encuentro entre terreno modificado y edificación con las limitaciones recogidas en el párrafo anterior.

- b) Con esta solución de muros de nivelación y taludes, y con las limitaciones del máximo movimiento de tierras establecido por estas ordenanzas, se crearán las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación. Estas plataformas tendrán la consideración de planos de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, no admitiéndose elementos (jardineras, etc) que sobresalgan de dichas plataformas o de los taludes a los efectos de conformar cotas de referencia de medición de alturas. Los espacios contenidos bajo estas plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en los criterios para el establecimiento de cota de referencia así como en las ordenanzas particulares.

C. Para todos los casos:

- a) 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.
3. En terrenos con pendiente inferior al 30% no se permiten muros alineados a vial, debiendo resolver los desniveles con muros de

nivelación en interior de parcelas y muros medianeros de altura absoluta referidos al terreno natural de 3,00 m. y 1,50 m. respectivamente, debiéndose cumplirse con lo indicado en este artículo.

Artículo 262. *Criterios de urbanización en ladera para Planes Parciales de desarrollo del P.G.O.U.*

- b) En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.
4. En terreno con pendiente superior 75% queda prohibida la edificación.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en esta normativa con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 3,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

Artículo 263. *Modificaciones del perfil de los terrenos.*

En ningún caso se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más o menos de 3,50 metros con respecto al perfil natural del terreno. Tanto las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación y que tendrán la consideración de cotas de referencia, así como los muros y taludes que se creen, que tendrán como límites el máximo movimiento de tierra de 3,50 m. respecto al terreno natural, por lo que el terreno modificado no deberá sobrepasar en ninguna de las secciones las líneas paralelas situadas a 3,50 m. del terreno natural.

Artículo 264. Medianería.

Pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, estas deberán tratarse con materiales 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.

Artículo 265. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 266. Profundidad edificable.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Artículo 267. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación cuyo límite resulta al aplicar la ordenanza de patios de manzana, ocupación máxima o profundidad edificable máximo.

Artículo 268. Retranqueos.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos o soportables.

Artículo 269. Reglas sobre retranqueo.

En las zonas o sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando sopórtales. En estos casos, las Ordenanzas específicas de cada zona o sector fijarán la distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal que será como mínimo de 2 m. y la altura libre no será inferior a 3,50 m. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 270. Cuerpos salientes.

Se denominan cuerpos salientes o vuelos los cuerpos de edificación habitables u ocupables, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación o del espacio libre interior de manzana.

Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas.

Los cuerpos salientes deberán separarse 0.60 mt. mínimo de la medianería sobre el plano de fachada, así como no estar a una altura inferior a 3,50 m sobre el nivel de la acera.

El vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente quedará regulado por las siguientes medidas:

Calles de anchura inferior a 4 m.	0,30 m.
Calles de 4,00 a 8,00 m. de anchura	0,40 m.
Calles de 8,00 a 12,00 m. de anchura	0,60 m.
Calles de 12,00 a 16,00 m. de anchura	1,00 m.
Calles de 16,00 m. a 20 m. de anchura	1,25 m.
Calles de más de 20 m. de anchura	1,50 m.

Esta definición de calle se entiende como espacio libre entre 2 alineaciones confrontadas cuyas fachadas configuran la vía pública. Para todos los casos, los vuelos no podrán sobrepasar la anchura de la acera menos 60 cms.

En el caso en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, no se permitirán vuelos sobre el mismo.

Artículo 271. Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior. En este concepto se incluyen elementos como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos.

El vuelo de estos elementos se regulará según el apartado anterior con las siguientes particularidades:

Se admiten zócalos en fachada que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.

Se podrán construir marquesinas o elementos salientes sin soportes verticales a una altura mínima de 3,00 mt. por encima de la rasante de la acera y su vuelo no superará en ningún punto el ancho de la acera menos 60 cm., con un máximo de 0,80 cm. En el caso de marquesinas, deberán recogerse sus aguas para no verter a la vía pública.

Se prohíben los toldos fijos a vía pública.

Los elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios o similares, quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 metros, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2,50 m.

Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,40 m.

Artículo 272. Separaciones mínimas a linderos.

Son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.

En las ordenanzas particulares de cada zona se regulan las mínimas separaciones a linderos que deben respetarse. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas específicas de Zona, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados o salientes.

En las edificaciones alineadas a vial, se admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en esta normativa.

Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m. de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Artículo 273. Patio de manzana.

Se define como patio de manzana al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado al uso, iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en el registro de la Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio. La dimensión mínima del Patio de manzana se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura total del edificio, pudiendo ser de forma poligonal, y al menos una 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 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:

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

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.

No se admite cubrición del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.

Artículo 274. Patio De Luces.

Se define como Patio de luces, al espacio no edificado situado dentro de volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

La dimensión mínima del Patio de luces se regula dependiendo del número de plantas a las que de luz y siempre con una superficie mínima en la que se pueda inscribir un círculo de 3 m de diámetro, de la siguiente manera:

Altura de Patio de luces	Superficie mínima
Nº de plantas	
Hasta 2	8 m2
Hasta 3	12 m2
Hasta 4	14 m2
Hasta 5	16 m2
Más de 5	20 m2

En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

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.

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.

Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Artículo 275. Patios de ventilación.

Se designa como Patios de ventilación los espacios no edificados destinados a iluminar y ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente. La superficie mínima de Patio de ventilación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo de

diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2 m. Las dimensiones dependen de su altura:

Altura de Patio de ventilación	Superficie mínima
Nº de plantas	
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:

No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

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.

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.

Artículo 276. Pasillos, escaleras y ascensores.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90 m en interior de alojamientos. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1.20m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta dimensión. Serán de 1.50 m de achura mínima los pasillos en las salidas de ascensores.
2. Las escaleras comunitarias se regularán por las siguientes condiciones:
 - a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación, en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².
 - b) Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m². En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en la CTE DB SI vigente.
 - c) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. Y la altura máxima de los tabiques de 19 cm, excepto en escaleras interiores de los alojamientos, donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

- d) La anchura mínima de las mesetas será de 1.20 m. y de 1.50 m. si lleva ascensores. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m.
 - e) No se admitirán escaleras compensadas ni mesetas partidas, resolviéndose los cambios de dirección mediante mesetas.
3. Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por la CTE DB SI en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:
- a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
 - b) Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
 - c) Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
 - d) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0.25 m.
 - e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar los límites marcados en el apartado c del punto 2 de este artículo. En los tramos circulares de escaleras, la huella mínima será de 25 cm, medidos a 0,40 m de la curva interior de la escalera.
4. La dotación de aparatos elevadores de los edificios será obligatoria en los términos y de acuerdo con las condiciones establecidas al respecto en la normativa de accesibilidad, así como en aquellas otras normas de aplicación por razón del uso concreto al que aquellos estén destinados.

Artículo 277. Elementos técnicos de las Instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, filtros de aire, antenas de telecomunicación radio o televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de éstos a terraza o cubierta, escalera de acceso a terraza o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.).

Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.

Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio y normativa específica. No podrán tener carácter independiente del edificio.

Construcciones auxiliares y edificios de aparcamientos.

Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando las superficies para volumen edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona.

Capítulo III. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.*Sección 1.º. Definición y condiciones generales***Artículo 278.** *Definición y Ámbito de aplicación*

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizará todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida.

Artículo 279. *Finalidad y objetivos*

1. La protección, el mantenimiento y la mejora de los valores fundamentales del paisaje urbano, y la imagen de la ciudad.
2. La protección, la conservación, la valoración, la restauración, la acreción, la difusión y el fomento y defensa de los valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos o tradicionales del patrimonio arquitectónico de la ciudad, y de sus elementos naturales y urbanos de interés.
3. El soporte y el impulso del uso ordenado y racional del paisaje urbano, como instrumento decisivo para la conservación del entorno.
4. La protección específica de los elementos fundamentales del paisaje urbano, como también los paramentos exteriores de los edificios.

Artículo 280. *El paisaje urbano como derecho colectivo*

1. El paisaje urbano es un valor ambiental, jurídicamente protegible, constituido por un conjunto de elementos naturales o culturales, públicos o privados, temporales o permanentes, de carácter sensorial, configuradores de una determinada imagen de ciudad.
2. El paisaje urbano como elemento ambiental digno de protección responde a la conciencia cultural, estética y de seguridad de los habitantes de la ciudad en cada momento histórico.

Artículo 281. *Publicidad*

1. Se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con el fin de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes muebles o inmuebles o de servicios.
2. Constituyen publicidad las pancartas, los carteles o las imágenes similares que facilitan información dirigida a la venta o alquiler de locales y de viviendas. A los efectos de esta Ordenanza, se consideran publicidad las menciones y reconocimientos de patrocinios, salvo las placas o imágenes similares autorizadas expresamente por la Administración con carácter permanente.
3. La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos a tal efecto por el Ayuntamiento.

4. En todo caso, no se admite la actividad publicitaria o de identificación mediante banderolas suspendidas de las farolas u otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para este uso, exceptuando cuando se trate de promoción institucional o en campaña electoral.

Artículo 282. *Agentes de contaminación potencial del paisaje urbano*

Se consideran agentes potencialmente contaminantes del paisaje urbano las instalaciones técnicas de las construcciones o del resto de elementos del paisaje urbano que pueden incidir en él negativamente, así como también las alarmas, antenas, aparatos de aire acondicionado, captadores solares, toldos o cualquier otra instalación que imponga la evolución socio-económica o tecnológica.

Artículo 283. *Prohibiciones genéricas*

1. No se permite la colocación de soportes publicitarios que, por su ubicación, forma, color, diseño o inscripciones, impidan la visibilidad del conductor o del peatón, se puedan confundir con las señales de tráfico o perjudiquen la seguridad vial. Tampoco se admiten las instalaciones publicitarias que produzcan deslumbramiento, fatiga o molestias a los sentidos. En las zonas de servidumbre y afectación de carreteras, se aplicarán las limitaciones que establezca la legislación vigente.
2. No se permite la instalación de soportes publicitarios que afecten a las luces, las vistas o el acceso en las dependencias de los edificios.
3. No se admite la publicidad en aquellos lugares que dificulten o impidan la contemplación de espacios públicos, edificios, elementos o conjuntos monumentales, fincas ajardinadas, perspectivas urbanas o paisajísticas de carácter monumental, típico o tradicional, siempre y cuando hayan sido inventariadas o catalogadas por un organismo oficial.
4. No se admite publicidad sobre los templos, los cementerios, las estatuas, los monumentos, las fuentes, los equipamientos, los servicios públicos, las zonas naturales y los espacios verdes.
5. Se prohíben todas las actividades publicitarias en los parques forestales (públicos o privados) y en las fincas con masas arbóreas, ya sean de titularidad pública o privada.
6. No se admiten los soportes publicitarios suspendidos sobre la calzada o el espacio público, o anclados sobre la vía pública o sus elementos.
7. No se permite la colocación de soportes publicitarios que por su capacidad luminosa produzcan un aumento de la contaminación en este ámbito.
8. En general, se prohíbe la colocación de carteles, adhesivos, pictogramas o similares sobre cualquier elemento del paisaje urbano que no esté expresamente previsto para esta finalidad. También está prohibida la aplicación de grafitos o pintadas sobre cualquier elemento del paisaje urbano si no se dispone de autorización expresa.

Artículo 284. Instalaciones fijas en la vía pública

1. Las instalaciones especiales que contengan aparatos de relojería horaria, señalización climatológica, teléfono público, papeleras, etc., tienen que estar siempre en perfecto estado de conservación y funcionamiento.
2. Las construcciones fijas autorizadas por el Ayuntamiento en la vía pública-quioscos de diarios, de revistas y de flores, cabinas de la Organización Nacional de Ciegos Españoles, cabinas de teléfono, buzones de correos, construcciones para servicios públicos, surtidores de combustible para vehículos de motor, construcciones anexas a los mercados y otras que se puedan autorizar se someten al régimen siguiente:
 - a) Ni las construcciones ni ninguno de los elementos que las integran pueden ser utilizados como soporte de la exhibición de mensajes publicitarios de ninguna clase, excepto los mensajes de identificación en relación con los servicios prestados, que sólo puede firmar la empresa titular del uso.
 - b) Los titulares de las construcciones fijas mencionadas las mantendrán, en todo momento, libres de pintadas y carteles, y en el estado adecuado de conservación, tal y como fueron autorizadas. A tal efecto, los titulares tendrán que depositar en el Ayuntamiento el contrato de mantenimiento de las instalaciones durante el plazo de permanencia previsto de estas construcciones.

Sección 2.º. Condiciones de la edificación**Artículo 285. Condiciones generales**

1. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público.

Artículo 286. Vallado de las obras.

Al efecto de esta Ordenanza, constituyen valla de obra los elementos no permanentes destinados a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

Será de aplicación los artículos 53 al 66 de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía en los espacios afectados por ella.

Artículo 287. Obligación del propietario y de la empresa constructora

1. El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice tienen que mantenerlas en buen estado de decoro y seguridad.
2. Se aplicarán con carácter supletorio las condiciones técnicas, de mantenimiento, seguridad y accesibilidad de acuerdo con las disposiciones del manual de calidad de las obras del Ayuntamiento.

Artículo 288. *Condiciones para la construcción de vallas y la colocación de andamios*

Se permite la construcción de vallas y la colocación de andamios en las condiciones que se relacionan seguidamente:

1. Los cierres de obra:
 - a. Los cierres de obra tienen que ser homogéneos en toda su extensión, con una altura mínima de 2,00 m. y hasta una altura máxima de 2,50 m. En calles en pendiente se aceptarán escalonados de hasta 3 m como altura máxima.
 - b. El cerramiento deberá situarse, preferentemente en la alineación oficial. Al producirse la apertura de unas nuevas vías, los propietarios de solares, tendrán la obligación de efectuarlos en el plazo de 2 meses a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.
 - c. En caso de no poder situarse en la alineación oficial, estarán situadas a una distancia máxima de 2 m. de la alineación de la calle y guardando como mínimo 0,60 m del bordillo para permitir el paso de peatones.
 - d. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda señalizada que advierta el peligro. Esta señalización será mediante luces con suficiente intensidad y color rojo en cada extremo o ángulo de su trazado.
 - e. Los cierres de obra, prefabricados, contarán con un tratamiento antigrafitos y anticarteles, que consistirá en una red metálica opaca electrosoldada en toda la superficie del plano exterior de la valla, separada del menaje.
 - f. El Ayuntamiento podrá exigir, así mismo, el cierre de otras propiedades aunque no tengan la calificación de solar.
 - g. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligado el cerramiento de las mismas, situándolo igualmente en la alineación oficial y con un plazo máximo de 3 meses a partir de la fecha de concesión de licencia de derribo.
 - h. Cuando se autoricen usos provisionales en la forma establecida en los artículos 52 y 53 de la LOUA, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.
2. Los andamios:
 - a. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación tienen que ser protegidos por redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, que cumplan la normativa sobre seguridad.
 - b. Los andamios de obra sobre espacios de uso público dispondrán de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada, para evitar el desplome de materiales en la vía pública. Esta bandeja de

protección dispondrá de los sistemas de desagüe por canalización o almacenaje de residuos.

- c. Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte tendrán que respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.

Artículo 289. *Mantenimiento de la composición arquitectónica*

1. Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.
2. Queda prohibida la alteración de esta composición arquitectónica, excepto en el caso de actuaciones destinadas a restituir el orden arquitectónico alterado.
3. No se pueden colocar instalaciones o conducciones sobre las fachadas, excepto las expresamente autorizadas instalaciones básicas de servicio, telefonía, electricidad y gas-, y con las condiciones y en los ámbitos permitidos.

Las fachadas de los edificios catalogados no serán, en ningún caso, objeto de instalaciones y conducciones adosadas.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes, abandonos, como también su visibilidad ostensible.

La colocación de estas instalaciones será objeto de un estudio edificio por edificio a efectos de minimizar el impacto visual, por lo que se aprovechará en todo momento la morfología propia del edificio.

Los proyectos de los edificios de nueva planta o rehabilitación integral tendrán que prever reservas de espacios ocultos para la canalización y distribución de todo tipo de conducciones de servicios.

4. La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios, como por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, cableados, etc., estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que tendrá que ser aceptada por servicios técnicos municipales mediante la correspondiente licencia.

Artículo 290. *Deber y exigencia del de conservación de los edificios*

Los propietarios de cualquier edificación deberán conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como las medianerías, deberán conservarse en las condiciones de higiene y ornato; procediendo a su revoco, pintura o

blanqueado que disponga el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

El procedimiento para exigir el deber de conservación de las fachadas exteriores interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento de su incumplimiento.

Artículo 291. *Iluminación de fachadas*

1. A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por iluminación la acción de destacar, luminosamente, la fachada de un edificio, ya sea en su totalidad, ya sea de manera fraccionada o parcial.
2. No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan disponer según las determinaciones de esta normativa.

Artículo 292. *Instalaciones de aire acondicionado y de captadores de energía solar*

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, individuales o colectivos, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

Estas instalaciones tendrán que situarse en cubiertas plana, sin que sean perceptibles desde la vía pública, ya sea por antepecho de tejas o paramento vertical, y en las condiciones establecidas en esta Ordenanza. Alternativamente se aceptarán otros emplazamientos que disminuyan el impacto visual y mejoren la integración al edificio.

2. El proyecto de instalación, o de preinstalación en su caso, del aire acondicionado de un local en planta baja tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:
 - a) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
 - b) El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará en su diseño, material y color mediante rejas y similares. En ningún caso será autorizable adosarlos a la fachada.
 - c) Las rejas de ventilación tendrán que cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En todo caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá sobrepasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.
 - d) La colocación de estos elementos en locales catalogados o situados en edificios catalogados (cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá

denegar la colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.

Artículo 293. Instalación de antenas

La instalación de todo tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión al exterior tienen que someterse a esta Normativa. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otra que la tecnología actual o futura haga posible.

Artículo 294. Publicidad en promociones inmobiliarias

La publicidad de promoción inmobiliaria situada sobre edificios de obra nueva o rehabilitación total en curso de venta se podrá hacer con un único cartel de una dimensión máxima de 12 m².

El cartel podrá colocarse a partir de la obtención de la licencia de obra, en curso de venta de la promoción, con la limitación máxima de un año a partir del certificado final de obra, salvo que se acredite inequívocamente que no ha terminado la promoción.

Artículo 295. Carpintería, cierres y cancelas

1. La carpintería, el cierre y el cancel de un local o vestíbulo en planta baja se tienen que conservar cuando sean originarios.
2. Cuando la carpintería, el cierre o el cancel de un local o vestíbulo hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se restituirán a su posición y cromatismo originarios. En todo caso, se deben tener en cuenta, como criterios de colaboración, los aspectos siguientes:
 - a) Su colaboración tiene que posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa, en especial en cuanto a distancias del plano de la fachada.
 - b) La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que ser homogéneos.
3. La carpintería y los cierres de locales comerciales constituyen uso natural del paisaje cuando cumplen las prescripciones siguientes:
 - a. Tienen que estar siempre integrados en los huecos arquitectónicos correspondientes.
 - b. Se prohíben los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.
 - c. La carpintería de un local es el soporte normal en el que tienen que integrarse los rótulos regulados por esta normativa y las rejas del aire acondicionado, cuando sea necesario.
4. Las puertas y cancelas de los vestíbulos tienen que estar totalmente libres de elementos adosados.

Artículo 296. Recogida y evacuación de pluviales en las edificaciones

Se prohíbe el vertido libre de pluviales a la vía pública. Éstas deberán ser recogidas mediante canalón, y conducidas hasta el vial mediante bajante, que quedará separado del suelo como máximo 25 cm.

Sección 3.º. Espacio Urbano en zona de Casco Antiguo y Ensanche de Casco.

Artículo 297. Terrazas y veladores

1. Tienen la consideración de terrazas los espacios del dominio público, debidamente señalizados, donde se ubican mesas, sillas y sombrillas para uso público. Son veladores las terrazas que cuentan con protecciones en la cubierta.
2. Se admiten las instalaciones de veladores y terrazas que, cumpliendo la normativa sobre ocupación de la vía pública, barreras arquitectónicas y accesibilidades, se ajusten a las condiciones siguientes:
 - a) Las cubiertas de los veladores tienen que ser de materiales textiles o similares, soportados por elementos ligeros, totalmente desmontables.
 - b) No se aceptarán, en ningún caso, paramentos laterales, excepto la colocación de elementos vegetales.
 - c) Los veladores se pueden instalar en espacios públicos siempre y cuando su anchura sea igual o superior a 4 m.
 - d) Las mesas, las sillas y otros elementos auxiliares de las terrazas o los veladores que se instalen o que se vean desde la vía pública tienen que armonizar entre sí y con el entorno en el cromatismo, los materiales, el diseño y la iluminación.
3. Es obligatoria la señalización del perímetro de la terraza y los veladores en los términos establecidos en la correspondiente licencia demanial. Es preciso hacer la señalización del perímetro de las terrazas y de los veladores sobre la acera o espacio público con una línea de 5 cm de anchura como máximo, de pintura deletable de color blanco o de otro color que se integre mejor en el paisaje.

Artículo 299. Actividades de identificación de terrazas y veladores

El único mensaje de la identificación permitido es la razón social del establecimiento, concesionario o nombre comercial autorizado. No se admite la incorporación de marcas ni códigos de productos ni ningún otro tipo de publicidad. La identificación debe ser impresa, esgrafiada o pintada directamente sobre el material que constituye la sombrilla o el mismo mobiliario.

Artículo 299. Actividades de publicidad de terrazas y veladores

No se permite la publicidad en terrazas y veladores.

Artículo 300. Rótulos identificadores

Se permite la instalación de rótulos identificadores en la planta baja de las fachadas en las condiciones siguientes:

1. Rótulos identificadores dentro de los huecos arquitectónicos
 - a) La parte ocupada por el rótulo no tiene que exceder el 30% de la superficie del hueco.

- b) La forma del rótulo debe seguir el lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, en especial cuando este hueco presente una imposta o similar.
 - c) No tienen que quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, en cuanto a medidas funcionales mínimas requeridas.
 - d) El rótulo debe colocarse detrás de los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen y definan el hueco arquitectónico y de los elementos estructurales singulares que éste contenga, con el fin de no ocultarlos, y adosado al plano original de la carpintería de la planta baja.
 - e) En el caso de que estos elementos no existan, el rótulo debe colocarse un mínimo de 25 cm por detrás del plano de la fachada. Cuando la carpintería original esté a una distancia inferior a 25 cm del plano de la fachada, se admitirá un rótulo laminar adosado a la carpintería, que siempre tendrá que estar por detrás del plano de fachada.
 - f) El diseño del rótulo tendrá que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes.
 - g) En vestíbulos de acceso común al edificio, sólo se admitirán placas de identificación en las jambas interiores del hueco arquitectónico. Las placas de identificación serán de un único material, metal o vidrio. No se aceptan repeticiones de mensajes. Igualmente se admitirán placas de identificación en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos de los locales comerciales en planta baja, a efectos de reflejar los horarios de atención al público de los establecimientos.
2. Rótulos identificadores sobre fachada, en espacios expresamente destinados a este fin:
- a) Se admite un único rótulo, que no puede coexistir con otro rótulo en el mismo local.
 - b) El rótulo, que no puede exceder los 10 cm de espesor, tiene que estar formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.
3. Rótulos identificadores sobre el plano de fachada
- c) Sólo se aceptará un rótulo sobre el plano de fachada cuando sea posible su colocación en las condiciones específicas descritas en los puntos a y b anteriores. Este rótulo no podrá coexistir con otros en el mismo local.
 - d) En zonas de transición con otras ordenanzas, podrá coexistir un rótulo en fachada en la situación especificada en los puntos 1 y 2 anteriores.
 - e) El rótulo, que no puede exceder los 12 cm de espesor, estará formado por letras, signos o líneas, recortados y anclados uno a uno y sin fondos.
 - f) Cuando la composición arquitectónica aconseje la colocación sobre el dintel del hueco arquitectónico, no sobrepasará las dimensiones de su amplitud y tendrá que centrarse respecto a los elementos definitorios

superior e inferior. Su ocupación máxima será del 50% del espacio libre de proyección del hueco arquitectónico y el límite superior.

- g) Cuando la composición arquitectónica no permita la situación anterior, el rótulo se colocará en uno de los paramentos contiguos al hueco arquitectónico, sin sobrepasar en altura el límite del hueco -o el arranque del arco en su caso- y sin llegar a los límites de los encuadres de los huecos arquitectónicos. En cuanto a superficie, no puede exceder de 0,25 m

Artículo 301. *Elementos identificadores sobre otras situaciones. Rótulos bandera*

Se permite un solo rótulo bandera por local y fachada comercial en las condiciones siguientes:

- Que sobresalga un máximo total de 60 cm en calles de hasta 10 m de ancho, y de 70 cm en anchuras superiores.
- La superficie máxima del rótulo no será superior a los 0,30 m².

Artículo 302. *Características generales de los rótulos*

1. Con la implantación de los rótulos no se puede desfigurar ni desmerecer la composición general de la fachada, incluidos también los rótulos y otros elementos ya existentes.
2. En edificios catalogados, el rótulo será de piedra, metal o vidrio.
3. Los rótulos luminosos se rigen, además, por las normas siguientes:
 - a) El diseño del rótulo tiene que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes. De esta condición se deriva que, entendiéndose el rótulo y su iluminación como un mismo objeto, las disposiciones de esta normativa en cuanto a situación, medidas, color y otras características de los rótulos indicadores se aplican al conjunto resultante.
 - b) La intensidad luminosa no puede exceder de más de 250 luxs la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público donde dé la planta baja de que se trate en el momento de la solicitud de la licencia.
 - c) La luz proyectada no debe modificar los colores que el elemento iluminado, la fachada o su entorno presentan a la luz del día.
 - d) La iluminación no tiene que producir efectos extraños, como por ejemplo parpadeo, cambios de color, proyecciones animadas, etcétera.
4. Los rótulos identificadores que correspondan a la denominación del edificio se admitirán cuando se adapten a las disposiciones anteriores de rótulos sobre fachada en planta baja, y se tienen que situar en los paramentos contiguos al hueco arquitectónico y sólo uno por fachada.

5. Se admite la colocación de un pictograma de identificación sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales. Sólo se permite un pictograma de identificación y en ningún caso se adosarán rótulos sobre las rejas de cierre.

Esta presencia no sobrepasará el 30% de la superficie del hueco arquitectónico.

Artículo 303. Publicidad en edificios

Está prohibida la instalación de publicidad en la planta baja de las fachadas, salvo los rótulos que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio.

Artículo 304. Toldos

Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejidos similares adosados a los huecos arquitectónicos de un edificio para protegerlos del sol en las condiciones siguientes:

- a) Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos, y en ningún caso pueden ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.
- b) Las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de 2,20 m, sin que ningún punto del toldo, flequillos o laterales, se alcen a menos de 2,00 m. El saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 3 m.
- c) El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento pintado sobre la tela y en una sola posición, que ocupe un máximo de un 25% de la superficie del toldo.

Artículo 305. Marquesinas

Se admite la instalación de marquesinas en los siguientes casos y situaciones:

1. Las marquesinas que formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio pueden llevar, como uso natural, un solo identificador de las características siguientes:
 - a) El diseño del identificador será armónico con el de la marquesina y no ocultará los elementos estructurales o decorativos que pueda tener.
 - b) El rótulo indicador se debe situar sobre la superficie frontal de la marquesina y estará constituido por letras o signos recortados sin fondos, o bien pintados o acuñados sobre su perímetro, con una altura máxima de 40 cm.
 - c) En el caso de que el espesor o la altura de la marquesina sea inferior a los 40 cm, el rótulo descrito podrá sobrepasar su perímetro, sin superar el límite de la marquesina en planta, siempre y cuando la altura total del conjunto formado por la marquesina y el rótulo no supere los 60 cm, y que su parte inferior esté como mínimo a 2,5 m sobre el nivel de la acera o espacio público adyacente. Las letras

- tendrán las mismas características que las descritas en el punto anterior.
2. Se admitirán las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente cuando el establecimiento ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) La marquesina tiene que ocupar el hueco arquitectónico de la entrada del local y no puede ocultar los elementos decorativos del encuadre.
 - b) Sólo se admitirá la colocación de marquesinas en estas condiciones para locales destinados a las actividades de hotel, cine y teatro.
 - c) Las características dimensionales de estos elementos no interferirán el uso normal de la vía pública, y tienen que estar en relación directa con el perfil de la vía, anchura de la calle y, en su caso, los arcones.
 - d) La marquesina tiene que estar diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, que deben ser exclusivamente de vidrio transparente con estructura metálica ligera. En todo caso, será el resultado de un proyecto global de armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.
 - e) Queda prohibida, salvo uso excepcional, cualquier presencia de identificación o publicitaria.

Artículo 306. Toldos en plantas piso

1. Se admite la instalación de toldos plegables de lona o tejido similar en los huecos arquitectónicos de las plantas piso de un edificio para protegerlos del sol.
2. Los toldos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos y, una vez recogidos, no tienen que ocultar, en ningún caso, los elementos decorativos del encuadre. No se admiten toldos en tribunas o en cuerpos salientes cerrados.
3. Su saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior en 60 cm a la anchura de la acera, con un vuelo máximo de 1,50 m.
4. El color de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio sobre el que se dispongan, y en todo caso, debe ser el mismo para todos los toldos del edificio que puedan ser percibidos simultáneamente.
5. En edificios catalogados y en sus zonas de protección o conservación, la colocación de toldos quedará supeditada a la presentación de un proyecto técnico y cromático sobre la globalidad del edificio.

Artículo 307. Elementos técnicos de instalación

1. Se entiende por elementos técnicos de instalación los aires acondicionados, las antenas, alarmas, placas solares y otros aparatos similares, así como también sus conductos y elementos auxiliares.
2. Queda prohibida la colocación de los elementos técnicos de instalación sobre los paramentos de fachada, miradores y balconadas. En ningún

caso estos elementos pueden sobresalir del cierre de los huecos arquitectónicos. Estos elementos tienen que armonizar con la solución del cierre en que se ubiquen.

Artículo 308. Recogida de Residuos Sólidos

Se recomienda la sustitución de los contenedores móviles en superficie por la de contenedores enterrados de basuras. Se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para su ubicación, en la proporción que resulte de la población servida con las características técnicas que establezcan los Servicios Técnicos Municipales. Los sistemas instalados serán compatibles con el sistema de elevación del Ayuntamiento. Se dotarán de un sumidero conectado a la red de fecales.

Título XI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. RESIDENCIAL EN CASCO URBANO Y ENSANCHES

Artículo 309. Condiciones Generales

No se admitirán viviendas inferiores a 80 m² construidos. Cuando se trate de edificaciones que alberguen más de una vivienda dicho límite estará referido a la media por vivienda.

No se permitirán viviendas que no sean exteriores.

Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga una fachada de al menos 4 m. a un espacio público (calle, plaza o área libre).

Artículo 309. (BIS) Zonas de ordenación procedentes de planeamiento de desarrollo aprobado

A las zonas de ordenación en suelo urbano consolidado procedentes de instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias del Municipio ya aprobados, les serán de aplicación las ordenanzas establecidas en dichos instrumentos. Estas zonas son las identificadas en el grupo de planos o3 de "Ordenación pormenorizada" con los rótulos NP-1, NP-2, NP-3, NP-4, NP-IND1 y NP-IND2, siendo el instrumento de desarrollo en cada caso:

- NP-1, Plan especial del ámbito UE-1 de las NNSS
- NP-2, Plan especial del ámbito UE-2 de las NNSS
- NP-3, Plan especial del ámbito UE-3 de las NNSS
- NP-4, Plan especial del ámbito UE-4 de las NNSS
- NP-IND1, Plan Parcial de la U. IND1 de las NNSS
- NP-IND2. Plan parcial de la U. IND2 de las NNSS

Artículo 310. Aparcamientos

Será obligatoria la dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por vivienda, en interior de parcela, o 1 plaza por cada 80 m²t. de otros usos no

00186554

residenciales, en todo el municipio de Ardales, salvo en aquellas parcelas del casco urbano donde se justifique que es inviable, tal y como queda regulado en el Título IX "Regulación de Usos y Sistemas" para el Uso Aparcamiento.

Sección 1.º. ZONA N1. Casco Antiguo (N-1)

Artículo 311. *Definición y ámbito de aplicación*

Se entiende por casco antiguo el conjunto de edificios y elementos estructurantes del territorio que configuran el casco urbano tradicional.

Se incluye en esta ordenanza tipologías de edificaciones alineadas a vial, entre medianerías, configurando manzanas de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación interna.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano.

Artículo 312. *Condiciones de la ordenación*

1.-Parcelación.

1.- Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad, catastro inmobiliario o cualquier medio válido en derecho), con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU o aquellas otras que sean resultantes de la ejecución de una actuación urbanizadora no integrada.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

2.- Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie mínima 70 m² y una fachada mínima de 6 metros lineales de fachada.

Cuando una parcela de fachada a dos viales, no será obligatorio el condicionante de fachada, cumpliendo la superficie mínima de parcela de 70 m².

3.- Sólo se permitirá la agregación de parcelas en el caso de que la superficie edificable por planta de la parcela resultante, supuesta una profundidad edificable de 12 metros, no supere los 150 m², y su frente de fachada no supere los 12 metros.

4.- En parcelas superiores a 500 m², o en aquellas en las que sea prevea la apertura de nuevo vial interior, será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio en el entorno.

2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

3. Alineaciones

La fachada de la edificación deberá alinearse al vial, no permitiéndose ningún tipo de saliente ni retranqueo de cuerpos de edificación, salvo donde se determine en las fichas de planeamiento específicas de actuaciones en casco urbano.

4. Ocupación en planta

Se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La ocupación de la edificación será del 100% en planta baja para el uso comercial y de servicios o almacenaje y para el uso residencial el 100% con la obligatoriedad de establecer patios de ventilación de acuerdo a lo establecido en el Artículo 274 del Título X NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, en posición y unidades según los espacios vivideros a ventilar e iluminar. En plantas altas, la ocupación de la edificación no superará el 80% de la superficie neta de la parcela.
- b) En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, dentro de la superficie no ocupable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.
- c) En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Solo se permitirán construcciones en planta baja, dentro de la zona no ocupable, que tenga que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.
- d) En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, mejora o ampliación, se respetarán sus propias condiciones de edificación.

Artículo 313. *Condiciones de la edificación*

1.-Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo en aquellas zonas de ordenanza N1 que estén marcadas con altura máxima PB+2 en el Plano de Alturas correspondiente de este Plan General.

Para edificaciones que den a calles opuestas o en esquina, la altura reguladora será la descrita en el apartado anterior desde la rasante de la acera en cada calle, debiendo establecerse retranqueos de la edificación

para acomodar los encuentros de las diferentes alturas según lo especificado en las Ordenanzas Generales de Edificación de este PGOU.

La correspondencia de altura máxima en metros respecto al número de plantas será la indicada en el cuadro de altura de la edificación recogido en las ordenanzas generales de edificación.

Por encima de la altura máxima, las únicas construcciones permitidas serán las cajas de escaleras y ascensor e instalaciones. Estas construcciones no deberán tener una altura superior a 2,90 metros en caso de cajas de escaleras y la necesaria según el instalador en caso de caja de ascensor y otras instalaciones, y deberán estar retranqueadas de la fachada una distancia mínima de 3 metros.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín; o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante de viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalone cada 10 m de profundidad como máximo hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

En parcelas con terrenos con pendientes superiores al 20%, en la calle superior la altura máxima será la que marque la ordenanza y en la calle inferior la altura máxima será la que marque la ordenanza más una planta que se retranqueará de la línea de fachada una distancia igual a la mitad de la altura máxima permitida por ordenanza en metros.

2.-Altura libre de las plantas.

La altura máxima de planta baja será de 4,00m libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

Para el uso de locales comerciales en planta baja la altura mínima libre será de 3,50 metros medida de suelo terminado a cielo raso.

Para el uso de viviendas en planta baja, la altura libre mínima será de 2,60 metros medida de suelo terminado a cielo raso.

La altura libre mínima en plantas altas será de 2,60 metros medida de suelo terminado a cielo raso.

3.-Vuelos y salientes en fachada.

Los únicos vuelos y elementos salientes permitidos serán balcones, cornisas, aleros, viseras y marquesinas que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas, siempre y cuando no desvirtúen la imagen del entorno en el que se ubica la edificación. La longitud máxima de los balcones así como el canto de su forjado deberá ser acorde a los de las tipologías propias del casco de Ardales, que, en cualquier caso, se fija en un vuelo máximo de 0,40 m., una longitud máxima de 2.00 metros y un canto de losa máximo de 0,15 m.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2,50 m. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación y las medidas de protección del paisaje urbano de estas normas.

Para los anuncios, muestras, etc. que se instalen en fachada se estará a lo dispuesto en el Título X, Capítulo II "Protección del Paisaje Urbano".

4.-Composición de huecos de fachadas y materiales.

1. Su sentido será vertical, y su anchura máxima será de 1,20m.
2. La suma de las superficies macizas entre huecos será mayor que la suma de las superficies de huecos.
3. Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos verticales y no podrán llevar elementos de obra.
4. Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones.
5. Las fachadas serán de color blanco o con los colores tradicionales de la cal; los acabados serán lisos, prohibiéndose los enfoscados a la tirolesa o acabados en granulados gruesos.
6. Se prohíben los zócalos en fachada, con cambio de materia respecto al resto de la fachada, excepto en aquellas edificaciones donde se conserve el original.
7. Los herrajes de balcones y ventanas serán sencillos, tal y como se describe anteriormente en este mismo apartado.

5.-Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o terraza.
Las cubiertas de teja deberán tratarse en las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose la pendiente del 35%.
2. Sólo se permitirán las terrazas en los cuerpos intermedios, la primera crujía hacia el exterior (calle o patios) será inclinada de teja.
3. Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

Artículo 314. Condiciones de uso

1. Uso pormenorizado: Residencial en edificaciones adosadas.
2. Usos complementarios: Equipamiento social, educativo, sanitario, cultural, docente, religioso y administrativo.
3. Usos compatibles: Aparcamiento, Comercial, Hostelero (sin actividad musical, regulado en el Título IX de estas Normas). e Industrial compatible con la vivienda (regulado en el Título IX de estas Normas), en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.

4. Uso alternativo: Hotelero, Alojamiento Comunitario y Equipamiento privado.
5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección 2.º. ZONA N2. Ensanche de Casco (N-2)

Artículo 315. *Definición y ámbito de aplicación*

Se entiende por ensanche y expansión del casco el conjunto de edificaciones formadas por viviendas agrupadas o bloques desarrolladas sobre las laderas y que configuran el área o áreas de crecimiento adosadas o próximas al núcleo urbano tradicional.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano.

Artículo 316. *Condiciones de ordenación y edificación*

1. Parcelación.

Se fija una parcela mínima de 120 m²

La longitud mínima de fachada a vial será de 6 m.

Fondo mínimo 10 m, salvo que la parcela de fachada a dos calles opuestas.

En el caso de que la parcela catastral tenga un fondo inferior a 10 m y no existan opciones de agregación, el fondo mínimo será el existente.

En parcelas superiores a 500 m², o en aquellas en las que sea prevea la apertura de nuevo vial interior, será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio en el entorno.

2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

3. Alineaciones

La alineación de la edificación vendrá establecida en el planeamiento de desarrollo, salvo que se indique en la ficha de los sectores a desarrollar.

Si se trata de suelos ya desarrollados que provienen de Unidades de Ejecución, la alineación será aquella que en su momento fijó el planeamiento de desarrollo aprobado.

4. Profundidad máxima edificable.

Cumplirá las siguientes condiciones:

A) Parcela existente en el actual catastro de urbana.

- a) La profundidad máxima edificable será igual a 2/3 de la profundidad total de la parcela, salvo en parcelas cuya profundidad sea menor o igual a 15 m en cuyo caso no se fija profundidad máxima.

El fondo edificable, sólo podrá ser medido desde la alineación de calle a la que el solar de frente, o a dos calles en caso de solar de esquina.

- b) En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.
- c) En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela, Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tenga que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.
- d) En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, mejora o ampliación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

B) Promoción individual parcela a parcela o promoción en grupos o conjuntos.

- a) El fondo máximo edificable será de 20 mts. en todas las plantas; medido desde la alineación de red viaria, con la excepcionalidad que determine la Ficha Técnica de la Unidad de Ejecución correspondiente.
- b) En los casos de promociones de grupos o conjuntos, se admitirá una profundidad máxima superior a la limitación anterior mediante el desarrollo y tramitación de Estudio de Detalle.
- c) En las parcelas destinadas a alojamiento horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable, contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela.

5. Ocupación máxima de la parcela

La ocupación máxima de la parcela será del 70% en las plantas baja y primera y del 40% en la planta segunda.

6. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo en aquellas zonas de ordenanza N2 que estén marcadas con altura máxima PB+2 en el plano

00186554

correspondiente, o en aquellas donde se especifique en la correspondiente ficha urbanística.

Para edificaciones que den a calles opuestas o en esquina, la altura reguladora será la descrita en el apartado anterior desde la rasante de la acera en cada calle, debiendo establecerse retranqueos de la edificación para acomodar los encuentros de las diferentes alturas según lo especificado en las Ordenanzas Generales de Edificación de este PGOU.

La correspondencia de altura máxima en metros respecto al número de plantas será la indicada en el cuadro de altura de la edificación recogido en las ordenanzas generales de edificación.

Por encima de la altura máxima, las únicas construcciones permitidas serán las cajas de escaleras y ascensor e instalaciones.

Estas construcciones no deberán tener una altura superior a 2,90 metros en caso de cajas de escaleras y la necesaria según el instalador en caso de caja de ascensor y otras instalaciones, y deberán estar retranqueadas de la fachada una distancia mínima de 3 metros.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín; o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante de viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escale cada 10 m de profundidad como máximo hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

En parcelas con terrenos con pendientes superiores al 20%, en la calle superior la altura máxima será la que marque la ordenanza y en la calle inferior la altura máxima será la que marque la ordenanza más una planta que se retranqueará de la línea de fachada una distancia igual a la mitad de la altura máxima permitida por ordenanza en metros.

7. Altura libre de las plantas.

La altura máxima de planta baja será de 4,00m libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Esta altura, estará medida en el punto medio de la fachada.

Para el uso de locales comerciales en planta baja la altura mínima libre será de 3,50 metros medida de suelo terminado a cielo raso.

Para el uso de viviendas en planta baja, la altura libre mínima será de 2,60 metros medida de suelo terminado a cielo raso.

La altura libre mínima en plantas altas será de 2,60 metros medida de suelo terminado a cielo raso.

8. Vuelos y salientes en fachada.

Los únicos vuelos y elementos salientes permitidos serán balcones, cornisas, aleros, viseras, y marquesinas que deberán cumplir lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas.

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 m.

Los anuncios, muestras, etc. Que se instalen en fachada, deben quedar enmarcados dentro de los huecos de planta baja, sin sobresalir del plano de fachada. Éstos no podrán sobrepasar la altura de 3,50 m y. su altura máxima será menor de 0,80 m

9. Composición de fachadas y materiales.

1.-Los antepechos en balcones serán de barrotes metálicos u otros materiales transparentes o semitransparentes. No podrán llevar elementos de obra ni balaustradas.

2.-Los materiales en fachada serán los tradicionalmente usados, y a este efecto se dan las siguientes condiciones:

a)Las fachadas serán de color blanco o con los colores tradicionales de la cal; los acabados serán lisos, prohibiéndose expresamente los enfoscados a la tirolesa o acabados en granulados gruesos.

b)Se prohíben los zócalos en fachada, con cambio de materia respecto al resto de la fachada.

c)Los herrajes de balcones y ventanas serán sencillos.

10. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o terraza.

Las cubiertas de teja deberán tratarse en las pendientes usuales en el casco, no sobrepasándose la pendiente del 35%.

En las cubiertas en terraza, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

11. Ordenanza de valla.

Cuando la edificación no se alinee a vial, el cerramiento exterior de la parcela será macizo hasta una altura de 1,20 m y transparente o vegetal hasta una altura desde el suelo no superior a 2,50.

Artículo 317. Condiciones De Uso

1. Uso pormenorizado: Residencial en edificaciones adosadas.
2. Usos complementarios: Equipamiento social, educativo, sanitario, cultural, docente, religioso y administrativo.
3. Usos compatibles: Aparcamiento, Comercial, Hostelero (sin actividad musical, regulado en el Título IX de estas Normas). e Industrial compatible con la vivienda (regulado en el Título IX de estas Normas), en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.

4. Uso alternativo: Hotelero, Alojamiento Comunitario y Equipamiento privado.
5. Usos prohibidos: Todos los demás.

Capítulo II. RESIDENCIAL NUEVOS CRECIMIENTOS

Sección 1.º. Zona Unifamiliar Aislada (UAS)

Artículo 318. Definición

Comprende fundamentalmente las áreas ocupadas por urbanizaciones y diversas actuaciones, la edificación como su nombre indica es unifamiliar cuyo espacio libre ajardinado constituye, elemento determinado de su morfología. A cada parcela corresponde una única vivienda, caracterizándose por la división vertical.

Artículo 319. Definición de Subzonas

Se establecen tres subzonas UAS-1, UAS-2 y UAS-3 en función fundamentalmente de la parcela mínima e intensidad de ocupación.

Artículo 320. Condiciones de la ordenación.

1.- Parcela mínima.

Sub-zona	Parcela mínimas (m2)
UAS - 1	500
UAS - 2	800
UAS - 3	1000

Sólo para la subzona UAS-1 se mantendrá la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU. No obstante, les será de aplicación el resto de parámetros de esta ordenanza.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

2.-Edificabilidad neta.

Será la resultante de la aplicación de la aplicación de las condiciones de la ordenanza.

3.- Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima será para cada una de las subzonas:

Sub-zona	Ocupación (%)
UAS - 1	30
UAS - 2	25
UAS - 3	25

4.-Disposición de la superficie edificable.

La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la ordenanza se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

5.-Aparcamientos

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

En caso de utilizar elementos de sombreado, se deberá proyectar soluciones que integren elementos vegetales de cubrimiento y cumplir la separación a lindero mínima.

6.-Adecuación al entorno en espacios exteriores privados

El tratamiento del terreno en espacios interiores privados será tal que garantice la permeabilidad del terreno en al menos el 40% de su superficie, bien mediante pavimentos porosos o mediante el uso de vegetación ajustada a los criterios de selección expresados en el apartado correspondiente de las Normas técnicas de Urbanización debidamente justificados en Proyecto técnico.

En áreas de césped y espacios libres privados de uso deportivo, las especies corresponderán a las más resistentes a la escasez de agua, por lo que deberán seleccionarse entre las especies caracterizadas en xerojardinería.

Deberá incorporarse arbolado de sombreado en al menos el 20% de los espacios libres, preferentemente como elemento de sombreado de la edificación.

Deberá justificarse en proyecto técnico la adecuación de la incorporación de elementos de vegetación a criterios de calidad higrotérmica y aprovechamiento de recursos hídricos.

Artículo 321. Condiciones de la edificación.

1.-Separación a linderos públicos.

Las separaciones de la edificación a los linderos públicos serán de H/2 con un mínimo de 3 metros.

Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 30% o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de

calle fuese igual o superior a 4 metros de la rasante de dicha calle en un 75% como mínimo del frente de parcela a vial, podrá edificarse el garaje en la alineación al vial, cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

Asimismo, podrán adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianeras.

2.-Separación a linderos privados.

Las separaciones de la edificación a los linderos privados serán, con carácter general, de H/2 con un mínimo de 3 metros.

Podrán adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianeras.

3.-Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general.

Queda expresamente prohibido en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso por debajo de la planta baja pues en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas, salvo lo especificado en la ordenanza de terrenos en ladera.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,50 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianos y con incapacidad portante para sostener un forjado.

4.-Altura libre de plantas.

La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,70 m.

5.-Sótano.

Se admite la edificación de planta sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en estas normas.

6.-Vuelos de cuerpos salientes.

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

7.-Ordenanza de Valla.

a)Solar sin edificar.:

Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

b)Parcelas edificadas:

-Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente .Se utilizarán elementos de cerrajería, vegetal o madera, quedando prohibidas la balaustradas. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. de dicho muro de cerramiento ligero y transparente, quedando prohibidas las balaustradas. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

-La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 322. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos complementarios: Equipamiento social, educativo, sanitario, cultural, docente, religioso y administrativo. Aparcamientos y Areas Libres.
3. Usos compatibles: Viario interior a la parcela, Aparcamiento, zonas verdes, Comercial, Hostelero (sin actividad musical, regulado en el Título IX de estas Normas). e Industrial compatible con la vivienda (regulado en el Título IX de estas Normas), en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.
4. Uso alternativo: Hotelero, Alojamiento Comunitario y Equipamiento privado.
5. Usos prohibidos: Todos los demás

Sección 2.º. Zona De Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD).**Artículo 323. Definición.**

Comprende las áreas de vivienda unifamiliar, con morfología agrupada.

1.-Definición de las subzonas.

Se establecen tres subzonas UAD-1, UAD-2 y UAD-3, diferenciadas por el tamaño de la parcela y sus condiciones de edificación. En todas las zonas en parcelas superiores a 1000 m² o 5 viviendas al tratarse de conjuntos, regirán condiciones especiales que más adelante se especifican.

Artículo 324. Condiciones de la ordenación.**1.-Parcela mínima.****A. Superficie mínima admisible de parcela:**

UAD-1:	150 m ² .
UAD-2:	200 m ² .
UAD-3:	250 m ² .

(Unidad mínima de actuación para UAD-3 1.000 m²)

B. Fachada mínima admisible de parcela:

UAD-1:	6 m ² .
UAD-2:	7 m ² .
UAD-3:	8 m ² .

2.-Edificabilidad neta.

UAD-1:	0,75 m ² t/m ² s
UAD-2:	0,60 m ² t/m ² s
UAD-3:	0,55 m ² t/m ² s

3.-Ocupación máxima de parcela:

UAD-1:	60%
UAD-2:	50%
UAD-3:	40%

4.-Aparcamientos

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

En caso de utilizar elementos de sombreado, se deberá proyectar soluciones que integren elementos vegetales de cubrimiento y cumplir la separación a lindero mínima.

Artículo 325. Condiciones de la edificación.**1.-Ordenanza de valla.**

- Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.
- Parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento vegetal o transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento vegetal o transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno. La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2.-Retranqueo de fachada.

La alineación de la fachada que de frente al vial o viales de la parcela estará separada de la alineación de la calle o calles lo siguiente:

UAD-1: 3 metros

UAD-2: 4 metros

UAD-3: 5 metros

Esta misma separación se dará en las lindes de cualquier terreno de uso público tales como zonas verdes, deportivas, peatonales, etc.

A la superficie de la parcela resultante de estos retranqueos se le dará necesariamente tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en ese espacio.

En terrenos con pendientes superiores al 50% se atenderán a la norma de edificación en ladera.

3.-Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de PB + 1 con un total de 7 metros de altura, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidos en las ordenanzas de carácter general.

Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,45 m. contados a partir de la cota alta de medición de alturas. El espacio resultante no será habitable y en él solo podrán ubicarse depósitos de agua y además instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m. y no ocupará más superficie que la de la escalera y el ancho de la meseta.

En terrenos con pendientes superiores al 50% será de aplicación la disposición normativa de edificación en ladera.

Se permite el remate con pérgolas o elementos similares siempre que sean livianas y con incapacidad portante para sostener un forjado.

4.-Separación a linderos privados.

Siempre que la parcela linde lateralmente con otros terrenos con una calificación que exija separación a linderos deberán separarse un mínimo de 3 metros de dicha linde. En cualquier otro caso será obligatorio formar medianería con dichos terrenos.

En lo que respecta al fondo de la parcela, la línea de fachada se separará del lindero:

UAD-1: 3 metros

UAD-2: 5 metros

UAD-3: 5 metros

Artículo 326. *Edificación conjunta de parcelas.*

En parcelas de más de 1.000 m² o conjuntos superiores a 5 viviendas se regirán por las siguientes condiciones:

- 1.El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de cada una de las subzonas.
- 2.Los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima no se aplican sobre la parcela neta de cada una de las viviendas que integran el conjunto sino sobre la totalidad del suelo edificado objeto de construcción.
- 3.No se fija la profundidad máxima edificable.
- 4.No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 35 mts. lineales.
- 5.Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 7 metros.
- 6.No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (2 aparcamientos por vivienda cuando esta tenga una superficie construida igual o mayor a 200m², y 1 aparcamiento por vivienda si es inferior), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.
- 7.En parcelas de más de 3.000 m² se tramitará mediante estudio de detalle que contenga la definición de los volúmenes.
- 8.Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación, regulados en los artículos anteriores.
- 9.A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados.

Artículo 327. *Condiciones de uso.*

1. Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar adosada.

2. Usos complementarios: Equipamiento social, educativo, sanitario, cultural, docente, religioso y administrativo. Aparcamientos y Áreas Libres.
3. Usos compatibles: Viario interior a la parcela, Aparcamiento, zonas verdes, Comercial, Hostelero (sin actividad musical, regulado en el Título IX de estas Normas). en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.
4. Uso alternativo: Ninguno
5. Usos prohibidos: Todos los demás

Sección 3.º. Ordenación abierta (OA)

Artículo 328. Definición

Se aplicará principalmente a zonas de nuevo crecimiento, y se desarrolla en bloques aislados de vivienda plurifamiliar en altura.

Artículo 329. Definición de las subzonas.

Se definen dos tipos de Ordenación abierta: OA1 y OA2.

Artículo 330. Condiciones de la ordenación.

1.-Parcelación.

Se considera parcela mínima:

- OA1: 800 m²
- OA2: 1.200 m²

Aquellas parcelas que no tenga la dimensión mínima según la calificación y se encuentren entre dos edificaciones consolidadas antes de la aprobación del P.G.O.U., podrán regirse por el resto de los parámetros que marque su ordenanza, exceptuando el de parcela mínima.

2.-Edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad aplicado sobre parcela neta será:

- OA1: 0,60 m²t/m²s
- OA2: 0,75 m²t/m²s

Cambio de adosada a OA1

La que marque su ordenanza específica de adosada en el caso de cambio de UAD a OA

3.-Ocupación máxima de la parcela en planta baja.

Para las diferentes subzonas el porcentaje de ocupación máxima en planta baja será:

- OA1: 40%
- OA2: 30%

4.-Aparcamientos

Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 331. *Condiciones de la edificación.*

1.-Altura edificable.

La altura edificable máxima será para las diferentes subzonas la siguiente:

OA1: PB+1

OA2: PB+2

2.-Separación a linderos públicos y privados.

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura 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 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 Normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

3.-Separación entre edificaciones.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

Artículo 332. *Condiciones de uso.*

1. Uso pormenorizado: Vivienda exclusivamente en su modalidad plurifamiliar.
2. Usos complementarios: Equipamiento social, educativo, sanitario, cultural, docente, religioso y administrativo. Aparcamientos y Áreas Libres.
3. Usos compatibles: Viario interior a la parcela, Aparcamiento, zonas verdes, equipamiento deportivo, Comercial, Hostelero (sin actividad musical, regulado en el Título IX de estas Normas) e Industrial compatible con la vivienda (regulado en el Título IX de estas Normas) en planta baja, oficinas privadas o despachos profesionales podrá localizarse en cualquier situación de la edificación.
4. Uso alternativo: Hotelero, Alojamiento Comunitario y Equipamiento privado.
5. Usos prohibidos: Todos los demás

Capítulo III. ZONA DE INDUSTRIA.*Sección 1.º. Industrial (I)***Artículo 333. Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación los polígonos específicamente dedicados a actividades secundarias (industriales y almacenamiento) y terciarias.

Así mismo 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 334. Definición de subzonas.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.

IND 1: "Industria en Suelo Residencial".

Se trata de piezas del Suelo Urbano dedicadas a actividad industrial compatible con viviendas integradas en una trama de uso residencial dominante.

IND 2: "Industria pequeña y media".

Polígonos específicamente industriales situados a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación.

Artículo 335. "Industria en suelo residencial". IND-1. Condiciones de ordenación y edificación**1.-Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 200 m².

Longitud mínima de fachadas: 10 m.

2.-Edificabilidad neta máxima.

1,00 m²t/m²s.

3.-Alineaciones.

La alineación vendrá determinada por el planeamiento de desarrollo o por las condiciones de edificación de la tipología predominante de la zona donde esté la parcela.

No obstante, en caso de no alinearse al vial, deberá deslindarse el espacio público viario del privado con elementos de cierre, verjas, arbolado, jardinería, etc., que garantice una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

4.-Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%

5.-Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros.

6.-Altura libre de Plantas.

La máxima altura libre de Planta Baja será de 6 m. La altura libre de la Planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m. como mínimo.

7.-Separaciones a linderos públicos y privados.

Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación en donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio a construir deberá ser igualmente medianero, con alineación obligatoria a vial.

En los demás casos la alineación a vial no será obligatoria, debiendo cumplirse las condiciones de cercado y deslinde establecidas en el apartado 3 del presente artículo.

La separación a linderos privados será en estos casos de 3 mts. como mínimo.

8.-Vuelos de cuerpos salientes.

No se admiten vuelos de cuerpos salientes sobre la alineación de vial.

9.-Ordenanza de valla

La ordenanza de valla será la misma que la de la tipología predominante de la zona donde esté ubicada la parcela.

10.-Usos

- Uso industria: Categoría 1ª. Se admite en la 2ª categoría para edificio industrial exclusivo.

11.-Aparcamientos en el interior de la parcela

El proyecto de construcción deberá prever aparcamientos en el interior de la parcela. Un aparcamiento por cada 80 m² de techo.

Artículo 336. "Industria pequeña y media". IND-2. Condiciones de ordenación y edificación

1.-Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 250 m²

Longitud mínima fachada: 10 m.

2.-Edificabilidad neta máxima.

1,1 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

3.-Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 70%

Planta Alta: 40%

4.-Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 mts. Excepcionalmente podrá admitirse- y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 12 mts.

5.-Altura libre de Plantas.

No se fija altura libre para la Planta Baja siempre que ésta 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 mínima de 3,00 mts.

6.-Separaciones a linderos privados y públicos.

Aquellos polígonos en los que rigieran unas determinadas condiciones de separación con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y estuvieran consolidados o en vías de consolidación al amparo de dichas condiciones, seguirán rigiéndose por éstas.

En el Suelo Urbanizable Programado regirán las condiciones específicas que marque cada Plan Parcial, pudiendo 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 mts.

8.-Se admiten los usos siguientes.

Uso de industria en sus 1ª, 2ª y 3ª categoría.

Aparcamientos en el interior de la parcela

El proyecto de construcción deberá prever aparcamientos en el interior de la parcela. Un aparcamiento por cada 80 m² de techo.

Capítulo IV. ZONA COMERCIAL.

Sección 1.º. Comercial (co)

Artículo 337. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable.

Será el definido por el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Artículo 338. *Supuestos de aplicación de la ordenanza. Condiciones de ordenación y edificación*

En todo caso, se cumplirá con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Está prohibida expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas en todo el término municipal.

1.-En Suelo Urbano.

Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Comercial (CO) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- a. Edificabilidad.....1 m²t/m²s
- b. Altura.....P.B + 1 y 7 metros
- c. Ocupación.....80%

En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura.

2.-En Suelo Urbanizable.

En este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

a. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 400 m²

Longitud mínima de fachada: 10 mts.

Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 mts. de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable programado, o zonas específicamente destinadas a ello.

b. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de: 1,2 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima de parcela.

Planta Baja: 80%

Planta Alta: 40%

d. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 mts y dos plantas.

e. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 mts.

f. Aparcamientos en el interior de la parcela

En el interior de la parcela se preverá un aparcamiento por cada 80 m² de techo.

Artículo 339. Condiciones de uso

1. Uso pormenorizado: Comercial.
2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo.
3. Usos compatibles: Aparcamiento y oficinas.
4. Uso alternativo: Hotelero.
5. Usos incompatibles: Vivienda y todos los demás

Capítulo V. ZONA HOTELERA.**Sección 1.º. Hotelero (H)****Artículo 340. Definición y uso.**

Comprende aquellas que incluyen de forma exclusiva este uso con zonificación expresa en los documentos de este plan o bien procedentes de la zonificación de los planeamientos de desarrollo.

Son las parcelas que se garantizan en el plano de calificación del P.G.O.U. como "H", destinados a uso de alojamiento temporal, de carácter turístico.

Artículo 341. Condiciones de la ordenación genéricas.**1. Forma y organización de los edificios.**

Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, bien sea con destino al alojamiento o bien con el fin de complementarlo con servicios propios de este uso.

La forma de disposición de la edificación será libre, sujeta únicamente a las definiciones y condiciones generales establecidas en las Ordenanzas y demás parámetros que se fijan en esta sección.

2. Parámetros reguladores.

La denominada H es una ordenanza genérica por la que se podrá optar su aplicación en:

Sector de Suelo Urbanizable con uso característico residencial en todo o parte de las parcelas y aprovechamiento resultante de la ordenación.

En Suelo Urbano con uso característico residencial pero con la limitación en altura y edificabilidad establecido por la ordenanza asignada por el P.G.O.U. a la parcela concreta en su origen.

Artículo 342. *Supuestos de aplicación de la ordenanza. Condiciones de ordenación y edificación*

1.-En Suelo Urbano.

Los parámetros reguladores de la edificación para las parcelas del Suelo Urbano contempladas por el Plan con la presente Ordenanza de Hotelero (H) serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- a. Edificabilidad.....1 m²t/m²s
- b. Altura.....P.B + 1 y 7 metros
- c. Ocupación.....80%

En caso de estar la parcela rodeada por parcelas de ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura.

2.-En Suelo Urbanizable.

En este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

1.Parcela mínima.

H:..... 2.000 M²

2. Edificabilidad.

H:..... 1,00 m²t/m²s

3. Ocupación máxima.

Planta baja y primera:..... 40%

Planta segunda:..... 20%

4. Altura edificable.

La altura edificable será la de la zona, justificándose una planta más, mediante análisis de integración en el casco urbanística y ambientalmente.

Para nuevos crecimientos se permite una altura de PB+2

5. Separación mínima a linderos.

H : Públicos y Privados 1/3 H

6. Aparcamientos.

Se aplicará la legislación vigente en materia de Turismo, reservando al menos 1 aparcamiento por habitación.

Artículo 343. *Condiciones de Uso.*

- 1. Uso pormenorizado: Hotelero.
- 2. Usos complementarios: Equipamiento social, cultural, docente, religioso y administrativo

3. Usos compatibles: Hostelería, escuela de hostelería, restauración, aparcamiento, ocio y área libre.
4. Uso alternativo: Hostelería.
5. Usos incompatibles: Todos los demás.

Capítulo VI. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COLECTIVO).

Artículo 344. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación diversos usos complementarios al residencial, con o sin un uso específico, creadas como complemento a la vivienda que es necesario regular tanto en usos como en ordenanzas. Se incluyen las parcelas con destino específico a equipamiento privado en este Plan General.

Artículo 345. Condiciones de ordenación.

1.-Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m².

No obstante lo anterior, en el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de la zona de actuación.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

2.-Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

En actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

Para nuevos desarrollos, dependiendo del uso previsto, la edificabilidad máxima neta sobre parcela será de:

- a. Docente:resultado de la aplicación de la legislación vigente en la materia.
- b. Deportivo0,5 m²t/m²s
- c. Asistencial, Religioso o Alojamiento comunitario, Administrativo.....1 m² t/m²s

3.-Ocupación máxima de parcela.

En el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo. En el resto de los casos según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- a. Docente:resultado de la aplicación de la legislación vigente en la materia.
- b. Deportivo.....50%
- c. Otros.....60%

4.-Aparcamientos

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 346. *Condiciones de la edificación.*

1.-Altura edificable.

En actuaciones en suelo urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En las nuevas zonificaciones, en todos los casos la altura máxima edificable será de tres plantas (PB+2), salvo aquel uso específico que solo se permita en Planta Baja.

En casos excepcionales por la intensidad del uso privado, y de forma justificada, se puede admitir una cuarta planta (PB+3).

2.-Separación a linderos públicos y privados.

En suelo urbano las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuvieran enclavadas.

En el resto de los casos será de 3 metros como mínimo.

Artículo 347. *Condiciones de uso.*

- 1. Uso pormenorizado: Equipamiento privado.
- 2. Usos compatibles: Aparcamiento y área libre.

Capítulo VII. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

Artículo 348. *Definición y objetivos.*

Constituyen el uso equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el apartado siguiente. Se trata fundamentalmente de sistemas locales de dominio público que se grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico. El objetivo es la regulación de estos tanto en usos como en ordenanzas. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que exigirá dar respuesta desde la administración.

Artículo 349. *Condiciones de la ordenación.*

1.-Parcela mínima.

La parcela mínima en el caso de Equipamiento Docente, no se fija, ya que será la resultante de la legislación vigente en la materia según el tipo de centro.

La parcela mínima en el caso de cualquier otro uso para Equipamiento público será de 180 m². No obstante lo anterior, en el Suelo Urbano Consolidado se estará a la Ordenanza de aplicación de ese concreto suelo.

Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificadas los colindantes.

2.-Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En el resto de los casos, dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Docente: resultado de la aplicación de la legislación vigente en la materia.
- b. Deportivo 0,5 m²t/m²s
- c. Otros..... 2 m²t/m²s

En el caso excepcional de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores edificabilidades, será posible una edificabilidad en cualquier equipamiento público a excepción del deportivo de 3,00 m²t/m².

3.-Ocupación máxima de parcela.

En Suelo Urbano Consolidado se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En el resto de los casos, según los usos, la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- a. Docente : resultado de la aplicación de la legislación vigente en la materia
- b. Deportivo:..... 20%
- c. Otros:..... 100%

4.-Aparcamientos

Será obligatorio construir 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos, dentro la parcela de la edificación. En cualquier caso deberá cumplirse lo dispuesto en esta normativa.

Artículo 350. Condiciones de la edificación.

1.-Altura edificable.

En actuaciones en Suelo Urbano Consolidado se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación.

En general la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB+2) salvo el uso específico Docente que se regulará según la ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya.

En el casos excepcionales de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores alturas, y siempre que quede debidamente justificado, será posible una altura máxima de PB+3.

2.-Separación a linderos públicos y privados.

En suelo urbano las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuvieran enclavadas.

En el resto de los casos será de 1/3 H como mínimo.

3.-Separación mínima entre cuerpos de edificación.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

Artículo 351. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado: Equipamiento público;

- Docente.
- Social-Asistencial.
- Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
- Mercados públicos.
- Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatro, Centro Cívico, Centro Cultural.
- Sanitario.
- Cementerio.
- Recreativo.
- Deportivo.

2. Usos complementarios: Ninguno

3. Usos compatibles: Aparcamiento.

4. Uso alternativo: Ninguno.

5. Usos incompatibles: Todos los demás.

En el caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la anterior relación, se asimilarán según su similitud a uno de los usos generales (Docente, Social-Asistencial, Deportivo, etc).

Las parcelas calificadas como equipamiento público por el correspondiente instrumento de planeamiento, que sin embargo no tuviesen asignado un

uso concreto para el mismo, podrán destinarse a cualquiera de los usos públicos antes referidos en el apartado 1.

En las parcelas calificadas como equipamiento público para las que el instrumento de planeamiento que si hubiese asignado un uso concreto, el cambio del mismo a otro uso público deberá llevarse a cabo mediante la correspondiente innovación de dicho instrumento, salvo en el caso de que ambos usos perteneciesen al mismo grupo, según la clasificación establecida en el artículo 228.2.a de las presentes normas.

Capítulo VIII. EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 352. Edificios Protegidos

Los edificios protegidos grafiados en los planos se regulan según lo dispuesto en el Catálogo que forma parte integrante de este plan.

Título XII. NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 353. Definición

Las obras y actuaciones que tengan por objeto la urbanización del suelo en sus diversas categorías para la ejecución de las determinaciones del planeamiento se llevará a efecto previa formulación de un Proyecto de Urbanización. Cuando dichas obras y actuaciones se lleven a cabo por la Administración se denominarán Proyectos Públicos de Urbanización. Las actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un proyecto de urbanización, podrán acometerse mediante la formulación de un Proyecto de Obras de Urbanización.

Artículo 354. Pliego de Condiciones Técnicas

El Ayuntamiento de Ardales confeccionará y aprobará los pliegos de condiciones técnicas dónde se defina con precisión las condiciones técnicas de ejecución y de diseño de las obras de urbanización, así como la normalización de secciones, materiales y calidades y piezas especiales a utilizar referente a las infraestructuras básicas, siguiendo las directrices del plan. A este respecto las normas técnicas de urbanización expuestas en este capítulo, se entenderán de competencia municipal y no precisarán de ningún trámite jurídico para su modificación. Su regulación se realizará mediante la aprobación o modificación de los Pliegos de Condiciones Técnicas indicados.

Artículo 355. Aplicación y desarrollo

1.- Las presentes Normas Técnicas se entenderán como criterios y ordenanzas técnicas municipales mientras no se apruebe el Pliego de Condiciones Técnicas y vinculan tanto a personas y entidades particulares

como al Ayuntamiento u otros Organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

2.- Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario (pavimentaciones, señalización, semaforización), a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otras canalizaciones), al ajardinamiento y mobiliario urbano y a los servicios de limpieza y recogida de basuras. Definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

3.- En estas normas se establece también el contenido mínimo y las características formales y materiales de los Proyectos de Urbanización.

A los efectos de esta normativa también se entiende por "Proyecto de Urbanización" cualquier documento análogo tal como "Proyecto de Obras de Urbanización", "Proyecto de Dotación de Servicios", "Proyecto de Obras de Infraestructura", etc.

4.- Estas Normas Técnicas para las obras de urbanización (de infraestructuras) serán de obligado cumplimiento para todo el término municipal, con las siguientes excepciones.

-En el suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución dónde las características existentes pudieran impedir su aplicación. En este caso, el Ayuntamiento determinará las correspondientes condiciones mínimas de forma individualizadas para cada actuación. De acuerdo a ello en aquellos suelos urbanos en los que el Plan establece unas condiciones especiales de urbanización se tendrán en cuenta las mismas.

- En los polígonos de suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución) y en los sectores de suelo urbanizable sectorizado (Planes Parciales), sólo y en aquellos aspectos en que la ficha correspondiente establezca alguna otra determinación al efecto: bien siendo más restrictiva; o, por el contrario, introduciendo un nuevo estándar o parámetro o tipología. Prevalecerá la determinación establecida en la ficha.

5.- Los servicios públicos e infraestructuras correspondientes discurrirán por viales y zonas públicas, no creando servidumbre alguna en las propiedades privadas, salvo casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 356. *Determinaciones de los Proyectos de Urbanización*

A continuación, se incluye una exposición del contenido mínimo (formal y material) que han de tener los proyectos de urbanización, con las observaciones generales siguientes:

- a) Si alguno de los documentos que se describen en este capítulo no fuesen precisos, se explicitará claramente la causa de su omisión.
- b) El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de algún otro documento adicional, si lo encontrase razonablemente necesario.
- c) La ficha correspondiente del polígono o del sector podrá asimismo indicar la necesidad de alguna otra justificación o documento, que deberán ser incluidos en el Proyecto.

d) Que cuenta con la documentación prevista en el Art. 98.3 de la LOUA.

1.- Contenido.

Los proyectos de urbanización constarán de los siguientes documentos:

1.-Memoria y anejos.

1.1.- Memoria.

1.2.- Anejos.

2.- Planos.

3.- Pliego de Condiciones.

4.- Presupuestos.

4.1.- Mediciones.

4.2.- Cuadros de Precios.

4.2.1.-Cuadro nº 1.

4.2.2.-Cuadro nº 2.

4.3.- Presupuestos.

4.3.1.-Presupuestos parciales.

4.3.2.-Presupuesto general.

2.- Presentación.

a) Los proyectos se presentarán en formato UNE A-3, encuadernados en tomos que no sobrepasen los 4 cms. de espesor.

b) En cada tomo figurará el índice total del proyecto y el específico del tomo correspondiente.

c) Si hubiera lugar a varios tomos, estos se presentarán alojados en una caja.

d) Tanto en la portada de la caja como en las de los tomos figurará la siguiente información:

- Título del proyecto (con la misma referencia y nomenclatura que figure en el Plan General).

- Nombre del promotor urbanístico o de la Entidad urbanizadora.

- Lugar y fecha de redacción.

- Presupuesto general total de las obras.

- Nombre y titulación de los facultativos que lo redactaron.

e) En el lomo de la caja y en los de los tomos figurará el título del proyecto.

f) Los textos escritos originales se presentarán en formato UNE A-3 y los planos originales se confeccionarán en formato UNE A-1, prohibiéndose las copias reducidas en formato A-3.

g) Se entregarán 3 ejemplares y una copia de los soportes informáticos de los textos escritos y de los planos (Autocad). Cuando estos soportes de los

planos sean insuficientes, el Ayuntamiento podrá pedir una copia en formato UNE A-1.

3.- Contenido de la Memoria.

Se recogerán en ella los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar, y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ella las características de las obras, datos previos, método y medios de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés.

Como mínimo contendrá los siguientes puntos:

- Antecedentes.
- Mención del documento urbanístico de rango inmediato anterior, al que el Proyecto sirve de desarrollo.
- Justificación técnica y económica de la solución adoptada.
- Descripción de las obras proyectadas.
- Cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud.
- Cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.
- Plazos de ejecución de las obras.
- Clasificación de los Contratistas.
- Presupuestos de las obras.
- Documentos que integran el proyecto
- Relación de técnicos que ha intervenido en la redacción y en cálculos.

4.- Anejos a la Memoria.

Se incluirán cuántos anejos se consideren necesarios para la completa definición del Proyecto; y, al menos, los que se mencionan a continuación en el mismo orden que se indica.

El contenido de cada Anejo será el que le es específico incluyendo además lo que se expone en los apartados siguientes:

(Todos los Anejos de contenido técnico deberán estar firmados por sus autores).

4.1.- Antecedentes.

Se hará referencia al proceso urbanístico-legal en virtud de cuyo desarrollo se redacta el Proyecto.

4.2.- Topografía y replanteo.

Se utilizará la base cartográfica unificada que, con carácter oficial, el Ayuntamiento proporcionará a los redactores. Se incluirá una descripción literaria, gráfica y fotográfica de las Bases de Replanteo que se dejarán implantadas en el terreno (clavos Feno, Attemberg, o similares) en lugares adecuados para la correspondiente inspección técnica del trazado.

4.3.- Estudio de tráfico (y semaforización, en su caso).

Con especial justificación del esquema de circulación propuesto y su relación con el entorno.

Incluirá también los estudios y, cálculos de la semaforización, si se estima necesaria.

4.4.- Trazado de los viales.

Trazado geométrico en planta y en alzado, con la definición tridimensional de los ejes (un punto cada 20 metros y todas las intersecciones) desde las bases de replanteo.

4.5.- Estudio geotécnico.

Se efectuarán las investigaciones precisas para asegurar la capacidad portante del terreno y para definir su clasificación, así como la toma de muestras correspondientes. Los ensayos de muestras para clasificación de terrenos alcanzarán, al menos, los siguientes extremos:

- Límites líquido y plástico.
- Índice de plasticidad y de hinchamiento Lambe.
- Equivalente de arena.
- Granulometría.
- C.B.R.

Como mínimo se realizarán tres puntos de investigación: SONDEOS, con sus correspondientes SPT.

4.6.- Estudio de firmes y pavimentos.

Se hará el cálculo en función de los terrenos disponibles (o que se van a crear con la propia obra) y del tráfico previsible.

4.7.- Abastecimiento de agua y redes de distribución.

Se incluirá un certificado municipal (es el Ayuntamiento quien autoriza las ampliaciones de redes y sus condicionantes técnicos y económicos) comprensivo de los puntos de suministro y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

Si se usan fuentes de abastecimiento no municipales, se aportarán los justificantes oficiales de la propiedad, cantidad y calidad del agua.

Los cálculos de la red se harán teniendo en cuenta los caudales y presión a lo largo de la misma.

También se incluirán en los cálculos las justificaciones de los bombeos, o de las reducciones de presión, si fueran necesarios.

4.8.- Eliminación de aguas residuales.

Se incluirá un certificado municipal, comprensivo de la idoneidad de los puntos de vertido, adecuados a los caudales, (que se indicarán). Si no se vierte a la red municipal se aportarán los justificantes oficiales de la idoneidad de la depuración y vertidos propuestos. Se incluirán los cálculos hidráulicos de la depuración.

Los cálculos de la red se harán teniendo en cuenta los vertidos puntuales a lo largo de la misma.

También se incluirán en los cálculos las justificaciones de los bombeos, si fuesen imprescindiblemente necesarios.

4.9.- Eliminación de aguas pluviales.

Se atenderá a la evacuación de las aguas pluviales propias del terreno que se urbanice, así como la de aquellas que, generadas en suelos ubicados aguas arriba, tiene su escorrentía a través del terreno a urbanizar.

Los cálculos abarcarán ambos casos, y en el anejo se incluirán planos topográficos para la determinación de las cuencas vertientes. Asimismo se justificará el caudal máximo previsible, mediante el método Hidrometeorológico, teniendo en cuenta las cuencas exteriores al sector y las interiores.

4.10.- Cálculos luminotécnicos.

Que incluirán las correspondientes "curvas isolux" que garanticen la consecución del adecuado nivel mínimo de iluminación y del factor de uniformidad, de acuerdo con las luminarias y sistema de ubicación seleccionados. Los parámetros luminotécnicos mínimos a tener en cuenta serán:

Luminancia mínima mantenida: 2 cd/m²

Uniformidad media: 0.40

Factor de depreciación: 0.7

Incremento Umbral: 10%.

4.11.- Cálculos eléctricos.

Se incluirá un certificado de la Entidad Explotadora del Servicio, comprensivo de los puntos de acometida y de sus características técnicas, adecuadas a la demanda solicitada.

Se justificarán detalladamente el cálculo de la demanda y los factores de simultaneidad.

4.12.- Cálculos estructurales.

Se incluirán todos los cálculos mecánicos y resistentes de las estructuras, edificios e instalaciones (depósitos, forjados, casetas, obra civil de depuradoras, etc.) que fueran precisas.

Si se utilizasen elementos prefabricados homologados ó modelos de colecciones oficiales aprobadas, se justificarán documentalmente estas características.

4.13.- Servicios afectados.

Se hará la descripción, en su caso, de aquellos servicios preexistentes que se afecten con las obras, y de las servidumbres que haya que reponer.

4.14.- Desvíos temporales de tráfico.

Si la ejecución de las obras afectase a tráficos exteriores al terreno que se urbaniza, deberán justificarse las soluciones propuestas (desvíos, señalizaciones, etc.); y su importe se incorporará al presupuesto de las obras.

4.15.- Vertido de Residuos Sólidos Urbanos.

Se justificará el compromiso formal de que el Organismo que tiene a su cargo la recogida de R.S.U. los incluirá dentro de sus programaciones y servicios.

De no ser así, se hará el correspondiente proyecto de vertedero de R.S.U. incluyendo las determinaciones ambientales e hidrogeológicas (en lo referente a su ubicación), así como los demás cálculos y definición del sistema de funcionamiento y la vida útil prevista.

4.16.- Ordenación ecológica, estética y paisajística.

Descripción de las obras que se proyectan al efecto, incluidos el ajardinamiento y mobiliario urbano.

Incluirá también los documentos necesarios para el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental, si fuese necesario; así como la descripción de los medios correctores (en su caso), que se incorporarán al presupuesto de las obras.

4.17.- Estudio de Seguridad y Salud.

Si fuese obligatorio, se incluirá este Anejo, cuyo presupuesto total se incorporará como una partida única al presupuesto general de las obras.

4.18.- Plan de control de calidad.

El plan se elaborará en función de las mediciones y de las normativas oficiales.

El plan incluirá, por lo tanto, una definición tipológica y cuantitativa de los ensayos y pruebas a realizar.

Se realizará el control de calidad de las obras de urbanización, de acuerdo con las prescripciones del pliego de condiciones, por Laboratorio acreditado en cada una de las especialidades: pavimentos, electricidad, agua, etc. debiéndose aportar en el momento de la recepción de las obras los certificados de conformidad de cada una de ellas.

4.19.- Plazo y programación temporal de las obras.

4.20.- Clasificación de Contratistas.

5.- Planos.

Se incluirán los que sean precisos para la correcta definición de las obras; y corresponderán, al menos, a los siguientes conceptos y en el orden citado:

5.1.- Situación y emplazamiento.

(Este plano estará en concordancia con el correspondiente al planeamiento de rango superior, cuya reproducción será asimismo incluida).

5.2.- Red viaria.

- Planta (a escala mínima 1/500). Perfiles longitudinales y perfiles transversales (uno cada 20 m. y a escala 1/200).

- Planta (1/500) de trazado y de replanteo de los ejes.

5.3.- Firmes y pavimentos.

Sección tipo de todos y cada uno de los diferentes viales (incluidos los peatonales), con indicación de los distintos materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.

5.4.- Abastecimiento de agua.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuran las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Depósitos (si fuesen necesarios), con especial planteamiento gráfico de la cámara de llaves.

- Estaciones de bombeo o de reducción de presión (si son precisos).

- Zanjas, tubulares, obra especiales, (arquetas, bocas de riego, hidrantes, válvulas, ventosas) y acometidas domiciliarias.

5.5.- Eliminación de aguas residuales.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Depuradora (si fuese necesaria).

- Estaciones de bombeo (si fuesen precisas).

- Zanjas, tubulares, obras especiales (pozos de registro, cámaras de descarga) y acometidas domiciliarias.

5.6.- Eliminación de aguas pluviales.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuran las redes y la ubicación de todas las instalaciones y obras especiales.

- Zanjas, tubulares, y obras especiales (pozos de registro, absorbedores, obras de vertido).

- Estaciones de bombeo (si fuesen precisas).

5.7.- Abastecimiento eléctrico.

- Planta general (a escala mínima 1/500) de la red de media tensión y ubicación de los centros de transformación.

- Zanjas y obras especiales (entronque, centros de transformación, etc.).

5.8.- Red de baja tensión y alumbrado público.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.

- Zanjas y obras especiales (arquetas, luminaria, báculos, farolas, etc.).

5.9.- Señalización (y semaforización, en su caso).

- Planta general (a escala 1/500), donde figure la señalización horizontal y la ubicación de la vertical y de los semáforos (y de sus redes).

- Detalles, tanto de la señalización horizontal (ver indicación de la calidad de la pintura a emplear) y de la vertical.

- Detalles de la semaforización (si se precisa).

5.10.- Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano.

- Planta general (a escala mínima 1/500) donde figure la ubicación y tipología de las plantaciones y del mobiliario urbano.

- Detalles del mobiliario urbano.

5.11.- Servicios afectados y desvíos de tráfico.

- (Si fuese necesario). Planta general (a escala mínima 1/500) con indicación de todas las características necesarias para la definición de esta parte de la obra.

5.12.- Implantación relativa de los servicios.

Para cada uno de los viales tipo proyectados se demostrará gráficamente la posibilidad de la implantación (por terrenos de dominio público) de todos los servicios proyectados.

A título de ejemplo, en la página siguiente se incluye plano modelo.

6.- Pliego de Condiciones.

Aparte de las cláusulas que sean precisas para la regulación contractual de las relaciones entre promotor y contratista, el Pliego de Condiciones contendrá, al menos, los siguientes apartados:

I.- Prescripciones Generales.

I.1.- Normas Generales Obligatorias.

(Enumeración de las Normas Técnicas y Pliegos de Prescripciones que sean de aplicación. Bastará sólo con la mera mención, sin que se precise su reproducción literal).

I.2.- Responsabilidad durante la ejecución de las obras.

(Describiendo aquéllas que sean correspondientes al contratista de las obras).

I.3.- Seguridad y señalización de las obras.

II.- Plazos.

III.- Descripción de las obras.

(Somera descripción tipológica y cuantitativa de las obras a ejecutar).

IV.- Prescripciones Técnicas Particulares.

En los casos en que las Normas Generales Obligatorias (Cap. I) no incluyan referencias a obras concretas que se proyectan, o los artículos correspondientes a las mismas exijan particularizaciones, o se necesite complementarlos o modificarlos, se redactarán las normas de este Capítulo IV.

Estas normas definirán, particularizarán o elegirán una determinada opción en lo referente a materiales, ejecución, limitaciones y medición y abono.

00186554

7.- Presupuesto.

Necesariamente deberá incluir:

7.1.- Mediciones.

Las mediciones se clasificarán según los siguientes apartados (y en el orden citado):

- Movimiento de tierras (sin incluir las zanjas de los diferentes servicios, que figurarán en las correspondientes mediciones específicas).
- Abastecimiento de agua.
- Eliminación de aguas residuales.
- Eliminación de aguas pluviales.
- Abastecimiento eléctrico (media tensión y C.T.)
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones para telefonía y otros servicios (telecomunicación, semaforización, etc.).
- Firmes y pavimentos.
- Señalización y semaforización.
- Jardinería, plantaciones y mobiliario urbano.
- Servicios afectados, desvíos provisionales y reposición de servidumbres.
- . Otros.

7.2.- Cuadro de Precios nº 1.**7.3.- Cuadro de Precios nº 2.**

Descomponiendo cada precio en los costes de los materiales a pié de obra, la mano de obra y la maquinaria (al menos).

7.4.- Presupuestos parciales.

Se elaborará un presupuesto parcial para cada uno de los conceptos expuestos en las mediciones y en el mismo orden.

Al final, se añadirá (si es preciso), como una partida alzada única, el presupuesto de la Seguridad y Salud.

7.5.- Presupuesto general.

Resumen global de los presupuestos parciales.

A la cifra total que resulte se le afectará del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido, constituyendo esta cifra última el "Presupuesto General Total" de las obras.

Artículo 357. Normas técnicas sobre la red viaria

La presente normativa regirá salvo en los casos en que se deduzca otra cosa bien de la correspondiente ficha o bien del plano de alineaciones.

1.- Diseño y ordenación viaria.

- Los viales permitirán el acceso del tráfico rodado a todas las parcelas y solares, tanto de propiedad pública como privada.
- Se procurará evitar los fondos de saco en los viales de tráfico rodado. Cuando no haya más remedio, se diseñará de tal modo que, al menos, la red peatonal forme una malla cerrada.

2.- Secciones transversales de la calzada.

Se distinguen los siguientes casos:

- Un sólo sentido de circulación, sin aparcamientos: 3,6 m.
- Un sólo sentido de circulación, con un aparcamiento a un lado: 5,5 m.
- Un sólo sentido de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 7,50 m.
- Dos sentidos de circulación, sin aparcamientos: 6,00 m.
- Dos sentidos de circulación, con un aparcamiento a un lado 8,00 m.
- Dos sentidos de circulación, con aparcamientos a ambos lados: 10,00 m.
- En caso en que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada, en 3,25 m. por cada vía adicional.
- Si se dispone una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura (entre bordillos) de 1,00 a 2,00 metros.
- Si se dispone un vial tipo bulevar, éste ha de tener una anchura mínima de 15,00 metros; y las anchuras de las calzadas laterales responderán a los criterios anteriormente enunciados.
- Cuando se diseñe una calzada para vía rápida urbana (velocidad específica superior a 50 Km/h.), no se dispondrán aparcamientos en ella y las vías de circulación tendrán 3,50 m. de anchura.

3.- Anchura mínima total de las calles.

En las calles de nueva construcción la anchura mínima total (calzada más acerados) será de 8,5 metros.

La anchura mínima de las aceras será de 1,80 metros.

Para las vías públicas urbanas exclusivamente peatonales el ancho mínimo será de 3 metros, tanto en tramos planos como con escalinatas.

4.- Radios mínimos.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 mts. en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de calles más o menos ortogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

5.- 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 L.O.U.A. 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.

El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,50 x 2,20 metros; y para autocares, de 12,00 x 3,20 mts.

En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil, y de 80 m² para autocares.

6.- Tipos de pavimento.

6.1.- Calzadas.

Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del M.O.P.T.M.A. para firmes flexibles o rígidos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar. Nunca se admitirá tráfico tipo T4.
- La naturaleza del terreno (o de la explanada creada).
- Las condiciones climáticas de la zona.

Salvo justificación de otra solución (que nunca podrá ser doble tratamiento superficial) las calzadas tendrán capa de rodadura de mezcla asfáltica.

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

6.2.- Aparcamientos (o paradas de autobuses).

Los aparcamientos y las paradas de autobuses tendrán una capa de rodadura de 20 cms. de hormigón H-17,5 (coloreado o no), fratasado, con mallazo de 15x15 de 8 mm de diámetro y fibras de polipropileno en dotación de 600kg/m², con acabado en superficie de cuarzo-corindón, sobre una capa de material granular (artificial o natural) cuyo espesor sea tal que coincida con la rasante de la explanada de la calzada.

6.3.- Acerados.

Las aceras y los viales peatonales se podrán construir del tipo siguiente:

- Soladas con baldosa hidráulica, de chino lavado o de terrazo, sobre base de hormigón en masa H-15,0 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con lajas de piedra natural sobre base de hormigón en masa H-15,0 de 10 cms. de espesor.
- Soladas con hormigón H-15,0 prensado o coloreado de 15 cms. de espesor, con mallazo de 15x15 de 8 mm de diámetro y fibras de polipropileno en dotación de 600kg/m², con acabado en superficie de cuarzo-corindón.
- En aceras de más de 3,00 m. de anchura se podrá dejar una franja (de ancho no mayor de 1,00 m.) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

La base de estos pavimentos será, al menos, de 25 cms. de material granular compactado (artificial).

El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

7.- Bordillos.

Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón, teniendo como dimensiones mínimas las del tipo A-1.

El diseño de la línea de bordillos en esquinas o en zonas de pasos de peatones, o en paradas de autobuses, será análogo al indicado en el croquis siguiente:

8.- Carreteras provinciales

Los viales que desemboquen en carreteras provinciales deberán ejecutarse perpendicularmente a éstas cumpliendo con la legislación vigente en materia de carreteras y no afectarán a la seguridad vial de dicha carretera.

Las nuevas rotondas deberán proyectarse como mínimo con un radio de 21 metros, dos carriles de 3,5 metros de ancho y un arcén interior de 1,5 metros y, además deberá cumplir con la normativa vigente de "Recomendaciones sobre Glorietas" del MOPU.

Las redes de servicios de abastecimiento, saneamiento y electricidad se proyectarán a 8 metros medidos en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación en la Zona de Servidumbre, estando totalmente prohibido ejecutar las redes de estos servicios en el eje de las carreteras provinciales. Los cruces se harán a través de las rotondas.

Artículo 358. Normativas técnicas sobre abastecimiento de agua

1.- Captación y suministro.

La captación de agua podrá ser exclusiva de la zona a abastecer, compartida entre varias, o derivada de una red previamente establecida.

En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyan obras de captación comprendidas en los dos primeros casos, se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido. Igualmente se acreditará la cesión o expropiación de las aguas, si son de propiedad privada o la concesión administrativa sin son de dominio público.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán, además todas las disposiciones que determine el organismo correspondiente; el cual, a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

También se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo

que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias, así como la adecuada corrección o depuración, en su caso.

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.

2.- Dotaciones.

En cuanto a las dotaciones se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico para las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

3.- Almacenamiento y capacidad de los depósitos.

a) Cuando el abastecimiento no provenga de una red previamente establecida, se dispondrá de depósitos reguladores que garanticen al menos el consumo de un día medio, para toda el área objeto del proyecto de urbanización. Se considerará un almacenamiento del 25% para suministro en caso de avería y una reserva de agua para incendios de 125 m³ y

4.- Condiciones generales de diseño de la red.

a) Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes.

b) Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas, la red y los elementos accesorios se dispondrán, si ello fuera necesario, saliendo incluso 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.

c) La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día medio repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. La red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 90mm. El sistema de red en malla cerrada.

d) La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

e) La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 20 m.c.a., salvo justificación técnica en contrario y aprobación de la Entidad suministradora del Servicio. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red; esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien mediante la intercalación de válvulas de reducción.

f) Se procurará evitar, en lo posible, los puntos altos y bajos en la red, considerando el perfil longitudinal. No obstante, en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

La colocación se efectuará en arquetas de características y dimensiones normalizadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

En cualquier caso se colocará una ventosa cada 500 metros como máximo, aun cuando no existan puntos altos en las tuberías.

Para tuberías de 200 mm. o inferiores no será exigible la colocación de ventosas en los casos en que existan acometidas conectadas a la tubería, siempre que la distancia entre dos acometidas consecutivas no sea superior a 100 metros.

g) A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 m. que estarán conectadas a la red de distribución secundaria propia de la zona a urbanizar, con las acometidas que resulten necesarias y su contador correspondiente. La Entidad Explotadora del Servicio establecerá la normalización correspondiente a este tipo de acometidas e instalaciones.

h) Cada 200 m., como máximo, se instalarán hidrantes contra incendios, que deberán estar homologados por la Entidad Explotadora del Servicio.

i) También se tendrán en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

5.- Materiales.

a) Las canalizaciones estarán constituidas por tuberías de fundición dúctil, con revestimiento interior de mortero de cemento centrifugado, o por PE-16 atmósferas, de acuerdo con las instrucciones municipales.

Las uniones de los distintos tubos se harán con juntas automáticas flexibles, las uniones de los accesorios y piezas especiales se harán por medio de juntas mecánicas a base de bulones y contrabridas. Las canalizaciones, en su conjunto, responderán a las normas ISO 2531 y 4179, con los espesores correspondientes a K=9.

b) Las ventosas serán de tipo trifuncional, es decir aptas para realizar las tres funciones siguientes:

- Evacuación del aire durante el proceso de llenado de la tubería.
- Desgasificación permanente durante el proceso normal de funcionamiento.
- Admisión del aire en el momento del vaciado.

El diámetro nominal de las ventosas será de 65 mm. para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro, y de 100 mm. para tuberías entre 300 y 400 mm.

Las ventosas a instalar serán preferentemente del tipo de campana o de bola, debiendo ser éstas de alma de acero recubierta de elastómero. La colocación de las ventosas, debe hacerse a través de una válvula de corte que puede ir incorporada en las mismas.

c) En cuanto a los desagües situados en los puntos bajos de las conducciones, se efectuarán mediante derivaciones en T con llaves de paso acopladas a las mismas. El diámetro de la llave será de 80 mm. para tubería principal de diámetro igual o inferior a 200 mm. y de 100 mm. cuando la tubería principal tenga un diámetro superior a 200 mm. La derivación se conducirá a un sistema de desagüe. En el caso de que éste sea de aguas residuales se intercalará una válvula de retención.

Todos los materiales utilizados en este tipo de instalaciones requerirán la previa homologación de la Entidad Explotadora del Servicio.

d) Se intercalarán en la red de distribución válvulas de maniobra, que permitan el aislamiento de tramos de la instalación, en caso de avería. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. las válvulas serán de compuerta con cierre elástico con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible solamente para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

Tanto las válvulas como sus bridas de acoplamiento serán aptas para una presión de servicio mínima de 16 bares, y serán de reconocida calidad a juicio de los servicios técnicos de la Entidad Explotadora del Servicio, que deberá homologarlas para su posible utilización.

6.- Ejecución de las obras.

a) Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de arena de una altura mínima de 10 cm., y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las conducciones de aguas residuales.

b) Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m. ni mayor de 1,00 m.

c) Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

d) Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

7.- Conformidad sobre proyectos e instalaciones.

Para efectuar un suministro de agua a partir de las instalaciones de la Entidad Explotadora del Servicio, tanto los proyectos como las instalaciones a lo largo de su ejecución han de contar con los servicios técnicos de la misma.

8.- Separación de redes.

Si se deseara diseñar una red, independiente de la del consumo humano, para otro tipo de consumos, o para riego (públicos y/o privados) o para sistema contra incendios, cada una de ellas deberá proyectarse y construirse de acuerdo con lo anteriormente establecido en este apartado 3.

Artículo 359. Normas técnicas sobre saneamiento

1.- Sistema.

En principio, se utilizará sistema separativo, salvo que razones (debidamente expuestas y justificadas) lo impidan.

En estos casos excepcionales de sistema unitario se superponen las normas que en los próximos capítulos 5 y 6 se indican para la evacuación de aguas residuales y de pluviales.

Como normas específicas para el caso de sistema unitario, únicamente cabe señalar lo siguiente:

a) Los absorbedores y rejillas dispondrán de codos u otros dispositivos que garanticen la no salida de gases al exterior.

b) En cuanto sea topográficamente posible se colocarán aliviaderos de crecidas.

c) Estos aliviaderos se diseñarán cerrados, pero visitables.

d) Se justificará su funcionamiento hidráulico.

e) Se pueden aliviar aguas pluviales en las que el contenido de residuales no alcance una dilución mayor de 2 a 5.

f) En lo referente al vertido de las aguas pluviales aliviadas se estará a lo que dispone el parágrafo 5.5 de estas normas.

g) Se podría utilizar un sistema mixto, de forma que en un Sector ó Unidad de Ejecución existan algunos tramos unitarios (los mínimos imprescindibles), siendo el resto separativo.

2.- Relación con zonas exteriores.

Tanto en el caso de aguas residuales como de pluviales deberá tenerse en cuenta la relación con las zonas exteriores.

Así, pues, se deberá:

a) Justificar la capacidad de desagüe de los colectores en los que se ingiere; a menos que el punto de vertido haya sido fijado por los Servicios Técnicos Municipales, mediante documento que se reproducirá en el Anejo correspondiente.

b) Justificar que los colectores de la zona que se urbaniza tienen capacidad suficiente para admitir la evacuación de zonas situadas aguas arriba de él.

3.- Zanjas, tuberías y pozos.

a) Los trazados discurrirán con el siguiente orden de preferencia; bajo aparcamientos; bajo los bordes exteriores de la calzada; bajo el centro de la calzada.

Si la anchura entre bordillos es superior a 8 m. (y el suelo es urbano o urbanizable a ambos lados del vial) se dispondrá doble conducción de residuales.

b) Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica), de fibrocemento especial para saneamiento, de policloruro de vinilo (PVC) o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

La utilización de ovoides, en vez de tuberías circulares, deberá estar convenientemente justificada; así como los materiales a usar en este caso.

c) El recubrimiento mínimo de la red (a la clave superior del tubo) será de 1,20 m. Si por causa justificada esto no es posible, se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

La cota superior del tubo de saneamiento de residuales será siempre inferior a la cota inferior de las conducciones de agua potable.

d) El diámetro mínimo de las tuberías será de 30 cms. (sección mínima: 7,065 dm²), salvo las acometidas domiciliarias y las ingerencias de absorbedores, o rejillas, que tendrán un diámetro mínimo de 20 cms. (sección mínima: 3,14 dm²).

e) Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. La distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 metros, si la tubería es de hormigón vibrado; y de 30 metros, en los demás casos.

f) Los pozos de registro serán visitables, con tapas de fundición con mecanismos de seguridad antirrobo (marco y tapa de peso no inferior a 80 Kgs.), enlucidos interiormente (o prefabricados), y con pates .

4.- Evacuación de aguas privadas

Sea cual sea el sistema público (previsto o existente) de evacuación, los edificios e instalaciones diseñarán su sistema privado de tal forma que en el interior de la parcela no se mezclen nunca las aguas residuales propias con las pluviales que se recojan en la misma.

Artículo 360. Normas técnicas sobre evacuación de aguas pluviales**1.- Diseño de la red.**

La red de pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

No se permiten impulsiones de aguas pluviales.

2.- Dotaciones.

La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más la que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella.

Así, pues, en todo caso habrá cuencas urbanas; pero puede (en algún caso) haber cuencas extraurbanas que evacuan a través de la zona que se urbaniza.

a) Para las cuencas no urbanizadas se utilizarán los procedimientos habituales de cálculo de avenidas, recomendándose el método racional para superficies menores de 20 Has. y tiempos de concentración inferiores a 15 minutos.

En todo caso, el periodo de retorno será de 50 años como mínimo.

b) Para la propia zona a urbanizar (o vertidos procedentes de otras zonas también urbanas) se utilizará, como caudal de cálculo, el valor de 200 l/seg/Ha.

No obstante, si el proyectista desea justificar técnicamente otro valor, ha de respetar los siguientes parámetros:

- Periodo mínimo de retorno: 50 años

- Coeficientes de escorrentía:

* Viales y aparcamientos.....	0,80
* Áreas libres (no pavimentadas).	0,20
* Parcelas edificables: 0,50 x (tanto por uno de ocupación + 1,0)	

3.- Absorbedores y rejillas.

Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 o C-250, según su ubicación y el marco tendrá medidas interiores no inferiores a 60 cms. x 60 cms.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m. de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada; así como en todos los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5 %, cada absorbedor será doble.

Cuando se desee colocar rejillas transversales, éstas tendrán una anchura mínima de 60 cms. y, así como los marcos, serán de fundición. Se justificará hidráulicamente la sección del canal cubierto por la rejilla que como mínimo tendrá 60 cms. de profundidad. Las rejillas serán de clase D-400.

4.- Desarenadores y arquetas.

Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada. Los accesos tendrán tapas de fundición.

Las arquetas que se diseñen serán fácilmente inspeccionables y tendrán dimensiones de 30 x 30 x 30 cms., con tapas de fundición.

5.- Vertidos.

El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo de la zona a urbanizar (ver apartado a) de la norma 4.2.) o directamente a cauce público.

En este último caso, si la urbanización de la zona ha supuesto un trasvase entre cuencas naturales vertientes, se justificará la capacidad del nuevo cauce receptor.

En todo caso el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

No obstante todo lo anterior, habrá de cumplirse la Ley de Aguas cuyo texto indica lo siguiente:

- 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 deberá aportar las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR.
- Se recomienda para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia la instalación de tanques de tormenta. En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de los citados tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora para estas primeras lluvias. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo absorba una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.
- 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 45°. 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 debajo 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.
- Por tanto, será preciso la realización de tanques de tormenta en las áreas ex novo industriales que se vayan a desarrollar en el PGOU, con las características indicadas.

Artículo 361. Normas técnicas sobre evacuación de aguas residuales.

1.- Diseño de la red.

La red de residuales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo áreas libres de uso y dominio público.

Excepcionalmente se permitirán impulsiones de aguas residuales, en cuyos tramos no se admitirá ingerencia alguna.

2.- Dotación.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará, como caudal de cálculo de aguas residuales, el correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere, afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/seg.), las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

3.- Acometidas.

En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos una arqueta por cada parcela. Esta arqueta (que marca el límite entre la red pública y la privada) será fácilmente inspeccionable y tendrá una dimensiones mínimas de 30 x 30 x 30 cms., con tapa de fundición.

El ramal desde la arqueta al colector (ver apartado d) del parágrafo 4.3.) deberá diseñarse en función de los caudales a ingerir y de su pendiente.

4.- Impulsiones.

Las instalaciones de impulsiones (si fuesen imprescindibles) se diseñarán cerradas, pero visitables.

Los grupos de bombeo (específicos para este tipo de aguas) se dimensionarán lo suficientemente fraccionados para permitir su eficaz rendimiento y siempre habrá un grupo de reserva.

El pozo de llegada (con facilidad para operaciones de limpieza) dispondrá de reja de desbaste de gruesos.

Se diseñará adecuadamente el desagüe evacuador para casos de emergencia.

5.- Vertidos.

Con carácter general, el vertido se hará a red pública, de acuerdo con lo indicado en el apartado b) del apartado 4.2.

Las fosas sépticas se permiten sólo en:

a) Viviendas en suelo no urbanizable

b) Pequeños núcleos de población existentes y reconocidos por el Plan General como suelo urbano que se encuentren alejados de algún sistema de saneamiento público de tal forma que no sea posible efectuar la acometida.

En todo caso, el diseño de una fosa séptica se hará justificando sus características hidráulicas y funcionales, prohibiéndose esta solución en terrenos permeables que puedan dar lugar a contaminación de acuíferos.

Si el vertido es directo, 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.

El diseño y cálculo de las Estaciones Depuradas de Aguas Residuales se hará teniendo en cuenta la facilidad de explotación y justificando unas características de los efluentes no inferiores a las de las otras Depuradoras de la red pública.

6.- Aguas residuales no domésticas.

Se estará a lo que dispongan las Ordenanzas Municipales para el vertido de aguas residuales no domésticas a la red de alcantarillado.

7.- Vertidos de alojamientos turísticos.

Aquellos conjuntos, edificios, etc. que puedan considerarse como alojamientos turísticos se atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente sobre requisitos mínimos de infraestructura de alojamientos turísticos.

Artículo 362. Normas técnicas sobre redes de suministro eléctrico

1.- Características generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las

especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán las condiciones que procedan, que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas

2.- Cálculo de la demanda.

Se especificará detalladamente la demanda eléctrica, en función de los usos y equipamientos de acuerdo con los baremos habitualmente utilizados y considerando todos los consumos, y justificando los correspondientes factores de simultaneidad.

3.- Solicitudes de licencia.

Con el fin de establecer una coordinación en las instalaciones proyectadas por los promotores y como garantía de que se cumplen las normas técnicas de las compañías suministradoras debidamente aprobadas, deberán presentar, estos, carta de conformidad y planos descriptivos de las nuevas redes suscritas por las mismas.

4.- Redes de distribución en baja tensión.

Las redes de distribución en baja tensión podrán ser:

- Subterráneas (bajo tubo, conductores unipolares).

En ambos casos serán preferentemente de tipo cilíndrico, es decir con sección uniforme en todo el circuito.

En redes establecidas en urbanizaciones, bloques de viviendas y conjuntos de viviendas de nueva ejecución serán siempre de tipo subterráneo.

Las canalizaciones y arquetas necesarias para el establecimiento de dichas redes, serán realizadas por los promotores de las obras.

4.1.- Líneas aéreas.

Las líneas aéreas estarán constituidas por conductores aislados de tipo trenzado o cables multipolares, aislamiento de polietileno reticulado de 0,6/1 Kw. Instalación.

En los cruces de calles y plazas dentro del casco histórico artístico se realizarán obligatoriamente en modalidad subterránea.

En obras de rehabilitación de edificios calificados de interés por la Administración Local así como en viviendas o bloques de viviendas edificados en solares del casco urbano donde previamente se han demolido antiguas viviendas o edificaciones. La red de baja tensión y acometidas a los mismos se efectuará en modalidad subterránea, por lo que los promotores procederán a realizar las canalizaciones y arquetas necesarias para que la compañía suministradora proceda a la instalación necesaria para el suministro a los inmuebles.

En zonas rurales, viviendas diseminadas en el extrarradio y núcleos de viviendas aisladas en el campo se realizarán las redes preferentemente en modalidad aérea sobre apoyos de hormigón. Sólo se permitirán las redes subterráneas en caminos perfectamente definidos y de dominio público, o en caminos privados de uso público, no permitiéndose su instalación en

terrenos privados, patios interiores, etc. que impidan el normal mantenimiento del servicio para revisión y preparación de la red.

4.2.- Redes subterráneas.

Las redes de B.T. subterráneas estarán constituidas por conductores aislados de aluminio de las secciones normalizadas, alojados en tubos de PVC de 140 mm. de diámetro intercalando arquetas normalizadas tipo A-1 y tipo A-2 cada 40 mts. como máximo y en cruces de calles o cambios de dirección.

La profundidad de los tubos será como mínimo de 0,60 mts. aumentándose como mínimo a 0,80 mts. en cruzamiento o en calzadas, protegiéndose en estos casos con una capa de hormigón de 30 cms. de espesor.

Los detalles constructivos de las canalizaciones y arquetas serán los indicados en las normas particulares debidamente aprobadas de las compañías suministradoras, con la única excepción de la obligatoriedad de colocar tapas de fundición con su marco adecuado en todas las circunstancias, sea cual sea la naturaleza y tipo de la instalación a realizar.

La entrada y salida de los conductores desde las arquetas hacia las redes adosadas a las fachadas, se realizará mediante tubo de acero de 100 mm. de diámetro revestido en su interior por otro de PVC de 90 mm. de diámetro en caso de montaje superficial. En caso de ir empotrado en fachada, sólo será necesario el tubo de PVC de 90 mm. En ambos casos se protegerán sus extremos de la entrada de agua de lluvia. Se recomienda en obras de nueva construcción o de rehabilitación el segundo caso.

En todo caso, las canalizaciones nuevas que no sean de titularidad municipal se situarán por debajo de éstas, debiendo estar señalizadas con una cinta indicativa.

5.- Construcción y montaje de acometidas.

Se denomina acometida a la parte de la instalación comprendida entre la red de distribución y la caja general de protección.

El punto de derivación de la acometida será fijado por las empresas suministradoras de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento de acometidas eléctricas (R.D. 2.949/1.982 de 15 de Octubre).

5.1.- Acometidas aéreas.

Las acometidas aéreas en redes trenzadas serán siempre en montaje superficial y fácilmente visible hasta la caja general de protección.

Cuando la acometida se realice directamente al módulo de protección y medida, donde esté ubicado el contador y éste haya sido empotrado en la fachada, podrá empotrarse la acometida bajo tubo en la fachada cuyo diámetro mínimo será 29 mm.

También podrá realizarse en modalidad empotrada la acometida a la C.G.P. que previamente haya sido instalada empotrada en la fachada del edificio.

Los conductores empleados serán unipolares o múltiples aislados para 0,6/1 Kw. de polietileno reticulado químicamente estable.

5.2.- Acometidas subterráneas.

Las acometidas subterráneas a los módulos de protección y medida de las viviendas unifamiliares se realizarán bajo tubo empotrado en la fachada directamente desde la arqueta de la red subterránea hasta el mismo. El tubo de PVC traqueado tendrá como mínimo 29 mm. de diámetro.

De igual forma, para conjuntos o bloques de viviendas se realizará la acometida a la caja general de protección, la cual podrá estar empotrada en la fachada o, en caso de que las características constructivas del edificio no lo permitan, se podrá ubicar en el portal empotrada en el paramento y próxima a la entrada, siempre en zonas de uso común. Caso de que la edificación tenga terrenos particulares circundantes, la C.G.P. se situará en la valla de cerramiento alojada en el interior de una hornacina efectuada a tal fin con dos tubos de entrada-salida de PVC de 120 mm. de diámetro empotrados en la obra y conectados con la arqueta correspondiente de la red.

No se alojarán más de dos C.G.P. en una sola hornacina. En caso necesario se realizarán varias de las mismas características.

La altura mínima desde la base a la caja será de 0,5 mts.

5.3.- Cajas.

Las características de las cajas cumplirán las especificaciones indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras.

6.- Instalación de contadores eléctricos.

La instalación de contadores eléctricos podrá realizarse de forma individual o bien en forma concentrada.

6.1.- Instalación individual.

Para viviendas unifamiliares se instalarán los contadores en módulos de protección bajo envoltente aislante provistos de bases para su anclaje y fusibles de seguridad. Tanto el módulo como las bases, estarán constituidas por materiales homologados, auto-extinguibles y contrastados según calidad UNESA.

Las dimensiones serán las indicadas en el cuadro siguiente:

MODELO	ANCHO	ALTO	FONDO	HORNACINA
CPM-1	190	460	200	330X580X210
CPM-2	340	460	210	550X580X210
CPM-3	640	460	210	700X580X240

CPM-1 = Módulo para contador monofásico

CPM-2 = Módulo para contador y reloj discriminador horario

CPM-3 = Módulo para dos contadores

El hueco de la hornacina estará rematado por una portezuela y marco con llave, que dispondrá de las ranuras necesarias para la lectura de los contadores y pintada del color de la fachada del edificio.

Estos módulos irán instalados preferentemente en fachada en el interior de una hornacina de las características indicadas en el párrafo anterior. En edificios de carácter singular e interés arquitectónico y por motivos constructivos de la fachada, podrán situarse en el portal de la vivienda junto a la puerta principal siempre de libre acceso desde la calle para facilitar la lectura del contador.

En urbanizaciones y viviendas aisladas dichos módulos podrán situarse en las vallas de cerramiento, pilares o construcciones ejecutadas al efecto siempre fuera de la propiedad privada que no impida el acceso a los mismos.

En zonas rurales podrán ubicarse en módulos de tipo intemperie contruidos al efecto y con un grado de protección IP-437 resistentes a golpes y cambios de temperatura.

6.2.- Instalación concentrada.

Los contadores se instalarán en forma concentrada en bloques de viviendas con o sin locales comerciales, y edificios destinados a oficinas comercios o industrias.

Los contadores en forma concentrada se instalarán siempre en un local adecuado y dedicado exclusivamente a este fin.

Se admitirá la instalación en locales abiertos siempre y cuando éstos reúnan las condiciones especificadas para locales cerrados.

Cuando el número de contadores no supere los 16, éstos podrán instalarse en un armario adosado o empotrado en un paramento de zona común con anchura libre no inferior a 1,50 mts.

Si el número de contadores supera los 16, la centralización se dispondrá en un cuarto destinado exclusivamente a este fin y de las dimensiones especificadas por las normas particulares de las compañías suministradoras.

7.- Líneas de media y alta tensión.

Las líneas de media y alta tensión de 20 Kv. ó 25 Kv., así como la de tensión superior, discurrirán dentro del casco urbano siempre en modalidad subterránea.

Las líneas aéreas existentes en el interior y extrarradio de la población se pasarán a la modalidad subterránea según se vayan autorizando por el Ayuntamiento las distintas unidades de actuación urbanística afectadas por las mismas.

El costo del cambio o variación de las instalaciones existentes será sufragado en su totalidad por los promotores de la urbanización según la legislación vigente, y estarán de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

En unidades de actuación y urbanizaciones que sea de aplicación el decreto de acometidas, y que sea necesario el montaje de líneas de M.T. para

alimentar algún centro de transformación, se estará a lo indicado en el mismo y se ejecutará siguiendo sus directrices.

Las líneas de M.T. discurrirán siempre por viales públicos, a ser posible bajo aceras, o viales privados de uso público que no impidan el normal mantenimiento de las instalaciones.

Las características técnicas de las instalaciones, conductores y canalizaciones estarán de acuerdo con las normas técnicas indicadas por la compañía suministradora y la legislación vigente en los reglamentos sobre líneas de A.T. publicados por la administración.

La profundidad de las canalizaciones, en todo caso, no será inferior a 0,80 mts. bajo aceras y de 1,00 mts. en calzada y cruces de calles, siempre bajo tubo de PVC de 140 mm. y protegido por una capa de hormigón de 30 cms. con una cinta de señalización 10 cm. por encima para identificación de la red de A.T. cuando las construcciones sean en viales ya consolidados las canalizaciones se rellenarán con hormigón en toda su totalidad dejando el espesor suficiente para construcción de la capa de rodadura.

Las arquetas de unión de los tubos serán las normalizadas por la compañía suministradora y en todos los casos las tapas serán de fundición y la fábrica de ladrillo macizo de 1 pie de espesor. También podrá utilizarse arquetas moldeadas prefabricadas de hormigón o poliéster que estén homologadas por las distintas compañías afectadas por las canalizaciones siempre la tapa deberá ser de fundición de las medidas normalizadas.

En los cruces, cambios de dirección y alineaciones superiores a 40 mts. serán necesarias arquetas normalizadas por las compañías suministradoras y, en las entradas y salidas de los centros de transformación así como en los cambios de dirección de 90 grados y donde se realicen empalmes de los conductores.

Los conductores serán de aluminio, de una sección mínima de 95 mm² aislamiento de polietileno reticulado químicamente estable, malla para pantalla de protección del campo radial compuesta de conductores de cobre en forma de hilos con una sección mínima de 16 mm² cubierta exterior de PVC de color rojo identificada según normas UNE 21.123.

La pantalla de los conductores será puesta a tierra en todos los puntos accesibles según la norma especificada en los reglamentos en vigor.

8.- Centros de transformación.

Los centros de transformación que se ubiquen en el casco urbano de la población y en urbanizaciones de viviendas se instalarán siempre en el interior de locales o edificios adecuados para este exclusivo fin.

8.1.- Centros en locales que formen parte de un edificio.

Los centros de transformación que se instalen en el interior de locales que formen parte de un edificio, reunirán las siguientes características:

- El local tendrá acceso directo desde la vía pública o vía privada de uso público documentando la servidumbre de paso de personas y vehículos hasta el C.T.

- El local estará libre de instalaciones ajenas a su función, sin desagües, tuberías de agua u otros servicios.
- El local no estará ubicado en sótanos, ni garajes semienterrados; y estará defendido contra la entrada de aguas y bien ventilado.
- Cumplirá todo tipo de normas que le afecten, como seguridad contra incendios, ruidos y vibraciones, así como el vigente Reglamento de Centros de Transformación.
- Sus características constructivas se ajustarán a las normas técnicas particulares de las compañías suministradoras.
- Las dimensiones mínimas de los centros serán las indicadas en las normas particulares de las compañías suministradoras pudiéndose reducir éstas, si se emplea la tecnología adecuada que lo justifique y lo autoricen estas compañías.

8.2.- Reserva de local.

El artículo 17 del Reglamento Electrotécnico de B.T. establece la obligatoriedad por parte del promotor de un edificio de viviendas o conjunto de viviendas que superen en su previsión de carga los 50 Kva. la reserva de un local destinado al montaje de un centro de transformación.

En cumplimiento de este artículo, el Ayuntamiento no otorgará la aprobación del proyecto o licencia si el promotor no presenta en su documentación el escrito sellado por la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica comunicando el ofrecimiento de reserva del local con indicación de la potencia prevista de la construcción según el grado de electrificación de las viviendas, locales, garajes y otros servicios.

La compañía suministradora comunicará al promotor la necesidad o no de reserva del local en el tiempo estipulado en dicho artículo, prescribiendo al año de su ofrecimiento.

8.3.- Centros en edificios independientes.

Los centros instalados en edificios independientes, de urbanizaciones zonas ajardinadas o zonas rurales, deberán estar contruidos especialmente para este fin.

Se ubicarán siempre en superficie, junto a viales públicos o privados de uso público y cumplirán las normas y reglamentos vigentes.

Podrán utilizarse centros prefabricados donde la administración local lo permita y las características arquitectónicas del conjunto lo aconsejen. Dichos C.T. estarán homologados y cumplirán la recomendación UNESA 1.303. En cualquier caso deberán presentar proyecto constructivo del edificio así como planos detallados como si de cualquier construcción se tratara, debiendo cumplir las normas de estética que para la zona fija el P.G.O.U.

8.4.- Características de la instalación.

La instalación eléctrica de los CC.TT. tanto aislados como en local cumplirán la reglamentación vigente en cuanto al material, aparellaje, conductores, etc.

La acometida de la red de A.T. se efectuará siempre en modalidad subterránea, por lo que dicho C.T. dispondrá del espacio exterior necesario para las arquetas de entrada y salida de la red de A.T. y también para la red de B.T. que suministrará la energía a las viviendas y usuarios para los que ha sido construido. Asimismo deberá realizarse la construcción del correspondiente foso apagafuegos.

9.- Arquetas.

Con independencia del diseño que cada tipo de arqueta ha de tener en función de su finalidad y de los condicionantes de la Empresa Suministradora, las tapas y marcos serán siempre de fundición.

Artículo 363. Normas técnicas sobre alumbrado público

1.- Características generales.

Además de las características que más adelante se indican, como norma general se estará a lo dispuesto en el vigente reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias al mismo, a las normas de UNESA, a las normas descritas en el R.D. 2.642/85 de 18 de Diciembre del Ministerio de Industria, a la N.M.V. del Ministerio de la Vivienda de 1.965 y Normas tecnológicas NIE-IEE, sobre instalaciones eléctricas de alumbrado exterior de 1.978, así como al Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07

Igualmente se estará a lo dispuesto en lo regulado en el artículo 23 "Condiciones sobre la contaminación lumínica" de este Plan General.

A la hora del diseño del alumbrado público se tendrán en cuenta la estética y los condicionantes de tráfico rodado, cuidándose especialmente la zona comprendida en el Plan Especial, y zonas histórico-artísticas.

2.- Solicitudes de licencia.

Una vez sean recibidos los viales, presentarán todos los documentos necesarios, y legalizados ante la Delegación Provincial de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia eléctrica, para que el Ayuntamiento pueda contratar el suministro eléctrico o bien pueda hacer el cambio de titularidad del suministro eléctrico, contratado por la promotora.

3.- Redes de alumbrado público.

Salvo planteamiento debidamente justificado, el alumbrado público tendrá todas sus canalizaciones de tipo subterráneo.

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.

d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC tipo corrugado, flexible de diámetro de 90 mm. a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 60 cm. en calzada y 40 en aceras, 0,60 m. de profundidad y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

Los tubos de canalización se instalarán de forma que hagan entrada y salida en el interior de la columna o báculo que se instale.

En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm., sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm; sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido de trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación, de 20 cm. de espesor apisonada por medios manuales. Se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes y que esté debidamente compactada por medios mecánicos. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos, esta banda es la que figura en las recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de alumbrado público se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras.

Las arquetas tendrán las dimensiones de 50 x 50 cms. libres con reducción en la coronación a 40 x 40 cm. y su ubicarán en todos los cambios de dirección y siempre y cuando el conductor a alojar en el interior de los tubos no tenga una sección superior a 16 mm. en los conductores activos, en cuyo caso dichas dimensiones serán de 63 x 73 cm.

Las arquetas serán de fábrica de ladrillo macizo de 1 pie, enfoscadas en su interior. No obstante podrán permitirse otro tipo de materiales cuya capacidad portante mecánica quede perfectamente demostrada y comprobada mediante la presentación del correspondiente protocolo de ensayo y de resistencia. En todo caso, las tapas serán de fundición.

La cimentación para la sustentación de báculos se realizará mediante bases de hormigón, debiéndose justificar el cálculo de las mismas, dependiendo de las hipótesis correspondientes, debiendo en todo caso tenerse en cuenta las de peso propio y esfuerzo lateral de viento de 120 Km/hora. Los pernos o elementos de sujeción de los báculos deberán estar debidamente dimensionados en relación con el esfuerzo mecánico a que deban estar sujetos.

La cimentación descrita se encontrará totalmente enterrada en el terreno.

4.- Cálculos luminotécnicos.

4.1.- Clasificación de las vías públicas a efectos luminotécnicos.

Se distinguirán básicamente los siguientes tipos de vías:

- Vías primarias: Son las de acceso y penetración al interior de la población, así como las travesías de carreteras a lo largo de la población.
- Vías distribuidoras: Son las que distribuyen el tráfico desde las vías primarias hacia zonas concretas de población, y las que comunican distintas zonas entre sí.
- Vías locales: Son las que cuyo uso se limita a un pequeño número de alojamientos, sin implicación de otras relaciones.
- Vías peatonales: Son aquellas en la que el tráfico rodado está prohibido.
- Vías peatonales comerciales: Son aquellas peatonales, en la que existe una concentración de actividad comercial.

4.2.-Niveles mínimos de iluminación factor de uniformidad.

Se establecen los valores mínimos siguientes:

TIPO VIA	ILUMINACION	FAC. UNIF.
Vías primarias	50 lux.	0,35
Vías distribuidoras	40 lux.	0,33
Vías locales	25 lux.	0,30
Vías peatonales	20 lux.	0,25
Vías peatonales comerciales	30 lux.	0,32

5.- Situación de los puntos de luz.

5.1.- Sistema de sustentación.

Deberán estar homologadas por el Ministerio de Industria conforme al R.D. 2642/85 de 18 de Diciembre, debiéndose presentar, a la hora de la recepción de los nuevos viales, la documentación necesaria que acredite tal cumplimiento. En todo caso deberán estar dotadas de portezuela donde alojar los elementos de protección eléctrica.

En la zona afectada por el Plan Especial, las luminarias se deberán sustentar sobre columnas de fundición o sobre brazos de igual material, si se adosan a los paramentos de fachada.

5.2.- Disposición de las unidades luminosas.

Las unidades luminosas se podrán situar de la siguiente forma:

- Bilateral.
- Unilateral.
- Tresbolillo.

Dependerá su ubicación del ancho del vial, de la altura de colocación y tipo de luminaria adoptada, así como de las hipótesis de cálculo, en cada caso.

5.3.- Altura del punto de luz.

Dado que la calidad de la iluminación está definida, fundamentalmente, por el reparto de luminancias sobre la calzada y por la ausencia de posibles

causas de deslumbramiento, se instalarán los puntos de luz lo más alto posible. Sin embargo, atendiendo a factores, tales como la conservación y el factor de utilización, así como a lo dicho en el punto anterior, la relación entre la anchura de la calzada y la altura del punto de luz, vienen determinados en la tabla 3.5.1. de las N.M.V. Ministerio de la Vivienda de 1.965.

6.- Tipos de fuentes de luz.

Para el alumbrado público, se utilizarán lámparas de descarga gaseosa, de vapor de sodio de alta presión, de vapor de mercurio, y de halogenuros metálicos. Su elección dependerá del tipo de vial o zona de influencia de los viales adyacentes.

6.1.- Características.

Se adoptan las siguientes potencias normalizadas:

- Vapor de sodio..... 150, 250 y 400 W.
- Vapor de mercurio..... 125, 250 y 400 W.
- Halogenuros metálicos..... 250 W.

Factor de potencia del conjunto lámpara y reactancia: no deberá ser inferior a 0,5.

6.2.- Luminarias.

Serán siempre de alguno de los tipos establecidos por el Ayuntamiento, con el fin de tener una uniformidad en el alumbrado, debiendo ser de elevado rendimiento luminoso, con armadura exterior de aluminio protegido mediante imprimación de resinas y reflector de chapa de aluminio de 0,6 mm. de espesor mínimo, anodizado y abrillantado electrolíticamente.

En caso de utilizar farol, será del tipo artístico establecido por el Ayuntamiento, debiendo ser chapa galvanizada y lacada en color negro, con difusores transparentes de policarbonato.

Se podrán utilizar otras luminarias, según la zona, que por estética así lo aconseje. En todo caso será uno de los modelos adoptados por el Ayuntamiento y deberán tener un grado de protección IP-65.

Las luminarias se instalarán con la inclinación prevista y de modo que su plano transversal de simetría sea perpendicular al de la calzada, y se fijarán a los elementos de sustentación, con los dispositivos mecánicos adecuados que garanticen la estabilidad de la luminaria.

6.3.- Accesorios.

a) Reactancia.

Su potencia nominal en vatios será la misma que la de su lámpara.

La máxima pérdida admisible en ella no será superior a 16 w. y la intensidad máxima en cortocircuito a 220 v. no será superior a 3,3 amp.

La reactancia alimentada a la tensión nominal y frecuencia nominal, suministrará una corriente no superior en más de 5 %, ni inferior en más del 10 %, a la nominal de la lámpara.

Deberán estar provistas para dispositivo de doble intensidad lumínica de la lámpara.

b) Condensador.

Estará capacitado para elevar el factor de potencia hasta el 0,9 como mínimo.

c) Cebador.

Apropiado para proporcionar la tensión de pico que precise la lámpara en su arranque.

Incluirá condensador para la eliminación de interferencias de radio difusión.

d) Protección contra sobreintensidades y cortocircuitos.

Constituido por interruptor magnetotérmico unipolar 3 amp.

6.4.- Protección de las luminarias.

En todas las columnas se intercalarán interruptores magnetotérmicos unipolares. Estos se colocarán en cajas de baquelita o PVC, en el interior de la columna.

Estas cajas conteniendo los dispositivos quedarán protegidas contra contactos directos y presentarán su cierre con un procedimiento que le sea inaccesible a personas no autorizadas.

7.- Conductores.

Las redes deberán estar provistas para transportar la carga debida a los propios receptores, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas. Por ello, la carga mínima prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de las lámparas.

Los conductores deberán tener una tensión de aislamiento nominal de 0,6/1 Kv.

Se utilizarán conductores unipolares con las secciones adecuadas.

Se instalará un hilo de mando para realizar la activación de los elementos de reducción de intensidad lumínica. La sección mínima para este conductor de cobre, será de 2,5 mm².

7.1.-Tensión de servicio.

La tensión de servicio será de 230/400 v., realizándose toda la alimentación en sistema trifásico, cuidándose en que las fases estén debidamente compensadas.

A efectos de cálculo se considerará el sistema de alimentación como formado por circuitos monofásicos en tantos como los que pueda desglosarse; todo ello, con independencia de que el sistema deberá ser trifásico.

7.2.- Máxima caída de tensión permitida.

Para conducciones de energía destinadas especialmente al alumbrado público y que son alimentadas directamente es admisible una caída de tensión del 5 por 100, distribuido de la forma:

- 0,5 % desde entrada línea a cuadro.
- 4,5 % línea alumbrado público.

7.3.- Empalmes y terminaciones de conductores.

Para la ejecución de empalmes y terminaciones de cables, es preciso observar las instrucciones que acompañan a cada elemento o conjunto de elementos de conexión, en lo que se refiere al tipo de útiles y accesorios a emplear, sustancias que facilitan la adherencia de los aislamientos, masillas de relleno, barnices, cementos, etc.

Las envolventes utilizadas en los empalmes y terminaciones de cables se ajustarán a las formas y dimensiones, necesarias para cada tipo de empalme.

Por defecto, a otros procedimientos de mejor aislamiento, en los empalmes, se utilizan cintas butílicas autosoldables, debiéndose cubrir ésta con cinta de PVC. El empalme del conductor se realizará mediante elementos que garanticen la perfecta continuidad del conductor eléctrico.

En las líneas subterráneas, cada vez que se realice un empalme, éste se realizará en el interior de una arqueta, cuyas dimensiones y características ya han sido descritas.

7.4.- Acometidas a los puntos de luz.

Los cables que unen la conducción de energía con los portalámparas de los puntos de luz, se dispondrán en el interior de las columnas.

Se utilizarán conducciones aisladas de tensión nominal 1 Kv. de cobre y de sección mínima 2,5 mm². No tendrán empalmes, ni sufrirán deterioro o aplastamiento a su paso por el interior de las columnas. La parte roscada de los portalámparas se conectará al conductor que tenga menor tensión con respecto a tierra.

8.- Centro de mando.

Al principio de cada instalación se dispondrá un cuadro de mando y protección. En cada uno se montarán los contadores de energía eléctrica, los aparatos de protección contra sobrecargas y cortacircuitos y los aparatos de mando de la instalación (interruptor de accionamiento manual, interruptor horario y contadores).

La protección contra contactos indirectos se realizará mediante interruptores diferenciales con sensibilidad mínima de 30 mA.

La protección contra contactos directos y cortocircuitos se realizará mediante interruptores magnetotérmicos, cuidándose el tipo de curva de corte de los mismos, debiendo quedar protegida cada línea de manera individual y de forma general, siendo los dispositivos, en el primer caso de disposición unipolar y en el segundo tetrapolar.

Se permiten dos tipos de interruptores horarios:

- a) Mandado por célula fotoeléctrica con dos tipos de encendido y dos apagados, con el fin de conseguir la secuencia de: encendido general, activación de iluminación reducida, activación de encendido general y apagado general.

b) Tipo astronómico con programación de encendidos y apagados para conseguir la secuencia descrita en el párrafo anterior.

El módulo de contadores tendrá capacidad para alojar dos contadores, activo y reactivo, según las normas de la compañía suministradora de energía eléctrica. Según el tipo de instalación, este módulo permitirá la instalación de transformadores de intensidad.

La puesta en servicio de la instalación se realizará mediante contactores debidamente calculados, cuidándose que el nivel de ruido emitido por ellos sea prácticamente inapreciable. Estos podrán ser sustituidos por dispositivos electrónicos debidamente calculados y fabricados por empresa de reconocido prestigio en el sector eléctrico que garantice el suministro de elementos para que pueda ser mantenida la instalación adecuadamente.

La entrada y salida de los conductores del cuadro de mando se realizarán mediante regletas de bornas debidamente calibradas.

El cableado interior del cuadro se realizará en el interior de canaletas, debiendo estar todos los conductores debidamente señalizados.

Se dispondrá el correspondiente Interruptor de Control de Potencia (I.C.P.).

Se instalará el preceptivo interruptor de corte general, así como el de encendido manual para pruebas y mantenimiento.

Los cuadros estarán alojados en armarios metálicos con tejadillo y polana de montaje cuyas dimensiones serán de 1 x 1 x 0,30 mts. En el caso de que los elementos a instalar en su interior fueran tales que este habitáculo resultase pequeño, se instalará un segundo cuadro de iguales características. Estos cuadros se ubicarán en el interior de un monolito de fábrica de ladrillo macizo, que irá debidamente diseñado para que no afee el entorno, debiendo estar la parte baja del armario a 60 cms. más alto que la cota de solería. En casos concretos y excepcionales se podrá estudiar, conjuntamente con los servicios técnicos municipales, otro tipo de ubicación. Todos los armarios irán provistos de cerradura normalizada y estandarizada por el servicio de alumbrado del Ayuntamiento.

Las células fotoeléctricas se situarán debidamente para que puedan cumplir el fin previsto.

Como elementos de protección contra sobrecargas (sobrecargas y cortocircuitos), se utilizarán interruptores magnetotérmicos unipolares adecuados, instalándose en la derivación de cada luminaria.

9.- Puestas a tierra.

Se pondrán a tierra, con circuitos independientes, cada uno de los báculos o columnas, cuadro de mando y protección y cualquier elemento de tipo metálico que pueda existir en la instalación, de acuerdo con lo especificado en la Instrucción MI-BT-039.

9.1.- Electrodo.

Se emplearán picas de acero con capa de cobre anodizado de 2 mts. de longitud mínima y de 14 mm. de diámetro, en número suficiente, en función de la resistividad de forma que la resistencia de la difusión no sea superior

al valor especificado para ella, en cada caso, con justificación del cumplimiento de la norma 7 de la Instrucción MI-BT-039.

9.2.- Líneas de enlace con tierra.

Las líneas de unión de los puntos de puesta a tierra con los electrodos, se realizarán con conductor desnudo de cobre con sección mínima de 35 mm²

9.3.- Puntos de puesta a tierra.

Estarán constituidos por un dispositivo de conexión que permita la unión entre los conductores de la línea de enlace y principal de tierra de forma que puedan separarse éstas con el fin de poder realizar las medidas correspondientes.

Artículo 364. *Normativas técnicas sobre redes de telefonía y telecomunicación*

1.- Características Generales.

Además de las características constructivas detalladas en estas normas, las instalaciones y material empleado en las mismas reunirán las especificaciones y normas técnicas de rango superior, así como las propias de las compañías suministradoras de los servicios, debidamente aprobadas por el organismo competente de la Administración, las cuales fijarán los condicionantes que procedan que en ningún caso estarán en contradicción con las aquí reseñadas.

Se podrán incluir en el proyecto sólo las canalizaciones, zanjas, rellenos y arquetas cuando la Empresa explotadora del servicio se comprometa a la ejecución posterior del cableado y/o superestructura necesaria y preste su conformidad con las obras de infraestructura proyectadas.

2.- Solicitud de licencia.

Los promotores presentarán planos descriptivos de las canalizaciones a realizar debidamente conformados por los servicios técnicos de las compañías titulares de la explotación del servicio de que se trate, ya sea de telefonía o de telecomunicación. Este deberá ir suscrito por técnico competente.

3.- Disposición de las redes.

De manera general (y salvo justificación de lo contrario) el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La longitud de la canalización será lo más corta posible.
- b) La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo acera, evitando los ángulos pronunciados.
- c) El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.

d) Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 cm. en calzada y 80 cm. en aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm., sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm.; sobre ésta se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido de trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa, con tierra procedente de la excavación, de 20 cm. de espesor apisonada por medios manuales. Se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes y que esté debidamente compactada por medios mecánicos. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos, esta banda es la que figura en las Recomendaciones UNESA 0205. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas por las empresas que prestan el servicio de que se trate y se ubicarán en todos los cambios de dirección y donde por normativa le corresponda. En todo caso, las tapas serán de fundición.

En actuaciones en viales ya consolidados las zanjas para canalizaciones de este tipo de servicios, se rellenarán con hormigón hasta la altura de solería de aceras o de capa de rodadura según proceda.

Artículo 365. Normas técnicas sobre ajardinamiento y mobiliario urbano.

1.- Características Generales.

Será obligatorio proyectar y ejecutar ajardinamientos, que incluirán los elementos necesarios de mobiliario urbano, en los siguientes espacios:

- Áreas libres: En todas.

- Red viaria: En las calles peatonales de ancho superior a cuatro metros y en las aceras de las vías rodadas de ancho superior a dos metros. En las isletas de tráfico en las que se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a cuatro metros.

2.- Plantaciones.

En función del tipo de área libre o espacio viario a ajardinar se proyectarán plantaciones, separadas de las áreas de circulación peatonal por bordillos jardineras de anchura mínima de 7 cm. en un porcentaje mínimo que se señala en cuadro adjunto respecto al total de la superficie.

SUPERFICIE

PORCENTAJE

Mayor de 5.000 m².....40 %

00186554

Entre 1.000 m² y 5.000 m²..... 30 %

Menor de 1.000 m².....20 %

Estas plantaciones incluirán necesariamente árboles, arbustos y vivaces. Las especies serán acordes con la zona, huyéndose de especies no adaptadas a la misma. El número mínimo de árboles de diámetro mínimo del tronco (medido a 1,00 m. del suelo) de 5 cm., a situar en esta zona será de 1 por cada 50 m² de superficie plantada.

Se plantarán, además en las zonas peatonales y aisladas de éstas por alcorques, (formados por bordillos jardineros de al menos 7 cm. de anchura y con dimensión interior mínima de 75 cm.), árboles de características idénticas a las citadas, hasta completar un número total, con respecto a la superficie del área libre, que satisfaga un mínimo de 2 unidades cada 100 m².

En los espacios viarios el número mínimo de árboles será:

- En calles peatonales de más de 4,00 m.

de anchura..... 1 ud/5 ml.

- En aceras de vías rodadas de anchura

superior a 2,00 m. de anchura..... 1 ud/7 ml.

- En isletas de tráfico de círculo mayor de

4,00 m. 1 ud/50 m²

En todo caso las especies arbóreas a plantar serán sometidas a la aprobación del técnico municipal correspondiente.

3.- Áreas de juegos de niños.

En las áreas libres de superficie superior a 3.000 m² se proyectarán áreas de juegos de niños de entidad superficial del 10% de la superficie total, pudiendo disminuir en los parques a un 5%. El número de aparatos por Ha. será de 7 elementos en los jardines mayor de 3.000 m² y 5 elementos en los parques.

4.- Mobiliario urbano.

Se dispondrán (con capacidad mínima para 2 personas) bancos a razón de 20 Ud/Ha. en parques, 35 en jardines y 40 en áreas peatonales. Las papeleras se proyectarán en número no inferior a 25 papeleras/Ha.

Cuando las aceras de la red viaria tengan una anchura igual o superior a 3,0 metros se dispondrá un banco (con capacidad mínima para 2 personas) al menos cada 50 metros.

En las aceras, sea cual sea su anchura, se dispondrá una papelera al menos cada 25 metros.

5.- Instalaciones de Riego.

En los parques, jardines y áreas peatonales se dispondrá de un caudal de agua para riego de 5 m³/día por cada 1.000 m² de superficie plantada.

00186554

Además se habrá de contar con el caudal necesario para el riego por goteo de cada árbol.

En los casos en que la naturaleza del terreno lo permita se practicarán pozos en el propio jardín que garanticen la autonomía de riego en periodos de sequía y se instalará un grupo bomba que dé una presión de 3 atmósferas en boquilla.

La distribución de las bocas de riego asegurará que se riega toda la superficie del jardín, lo que se justificará con los cálculos y gráficos necesarios. En cualquier caso la máxima distancia entre bocas será de 30 metros. En caso de proyectarse plantaciones de césped el riego habrá de ser por aspersión fija.

6.- Alumbrado.

En los parques y jardines se dispondrán los puntos de luz precisos (con luminarias sobre faroles o de suelo) que garanticen un nivel de iluminación de fondo de 5 lux con un factor de uniformidad mínimo de 0,15.

En todo caso se estará a lo que establece el apartado 8 de estas normas.

Artículo 365. (BIS) Normas técnicas sobre señalización y semaforización.

1.- Diseño de la señalización.

Tanto la señalización vertical como la horizontal se diseñará de acuerdo con los criterios y normativas de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para la señalización en vías urbanas.

La señalización será la mínima imprescindible para la correcta indicación de: advertencias de peligro, prioridades, prohibiciones, obligaciones, direcciones, así como orientaciones para uso específico en el interior de poblaciones.

Por otro lado, se evitarán señalizaciones excesivamente reiterativas y que puedan inducir a confusión.

2.- Señalización vertical.

2.1.- Señales verticales.

Las placas tendrán las formas, dimensiones, colores y símbolos establecidos en la norma O.C. 8.1.I.C. de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA, con las correcciones del Catálogo editado en Junio de 1.992.

El tamaño de las señales será el indicado en el croquis siguiente:

En los proyectos se usará la nomenclatura de dichas publicaciones, tanto para señales como para pictogramas, reproduciéndose en los planos de señalización la ubicación, nombre y características de las señales (tipología y dimensiones).

2.2.- Placas.

Estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, con espesor no inferior a 1,8 mm. Las orlas exteriores, los símbolos e inscripciones se construirán con relieve de 2,5 a 4,00 mm. de espesor.

Las pinturas cumplirán las prescripciones establecidas en los artículos 271, 273 y 279 del Pliego General de Carreteras y Puentes del MOPTMA (PG-3).

El nivel de reflectancia será el I.

2.3.- Elementos de sustentación y anclaje.

Estarán constituidos por acero galvanizado.

Estos elementos deberán unirse a las placas mediante tornillos o abrazaderas, sin permitirse soldaduras.

La cimentación de cada poste estará constituida por un macizo de hormigón H-15.0 de dimensiones mínimas 0,30 x 0,30 m. y profundidad mínima de 0,50 m. Estos macizos quedarán totalmente enterrados bajo rasante del pavimento correspondiente, y sus dimensiones deberán ser calculadas para los casos de pórticos y/o banderolas.

3.- Señalización horizontal.

3.1.- Señales horizontales.

La forma y dimensión de las señales será la establecida en la norma 8.2.- I.C. de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA, adecuada a la velocidad específica del vial de que se trate.

3.2.- Materiales.

Las marcas viales longitudinales (continuas o discontinuas), de 10, 15 ó 20 cms. de anchura, estarán constituidas por spray plástico en caliente de secado instantáneo y de larga duración.

Las superficies (cebreado en isletas, símbolos, flechas, palabras, pasos de peatones, pasos de cebra, marcas transversales, etc.) se harán mediante estarcido pintado con spray plástico en caliente de secado instantáneo y de larga duración.

Excepcionalmente se podrá admitir la utilización de material termoplástico (aplicado en frío) con dos componentes.

No se admite la pintura convencional.

Cuando se utilicen marcas viales reflexivas, las microesferas de vidrio deberán cumplir la normativa del artículo 289 del PG-3.

En todo caso los materiales, cumplirán las condiciones de la normativa del artículo 278 del citado PG-3.

4.- Semaforización.

4.1.- Proyecto de semaforización.

El proyecto deberá incluir todas las determinaciones relativas a:

- a) Suministro e instalación de los equipos reguladores y su puesta a punto.
- b) Ingeniería de tráfico y programación de equipos.
- c) Suministro e instalación de material eléctrico.
- d) Suministro e instalación de semáforos, báculos, columnas, detectores, codos, arquetas, marcos y tapas y demás material complementario.

e) Construcción de la canalización subterránea, registros y cimentaciones.

En los planos se reflejarán la situación de todos los elementos y las fases de movimientos de vehículos y de peatones, así como el trazado de las canalizaciones.

4.2.- Materiales de superficie.

a) Reguladores. En función del nivel de prestaciones que cada caso requiera se diseñarán reguladores electrónicos basados en microprocesadores, coordinables y centralizables.

b) Columnas. Estarán construidas con tubo de acero de 3,5 pulgadas y base de hierro fundido, provistas del dispositivo adecuado para la toma de tierra.

Las columnas llevarán en la parte superior una corona fija para el acoplamiento de los semáforos.

c) Báculos. Serán de tubo de sección troco-cónica, con base y con 6,5 m. de vuelo máximo, contruidos con chapa de acero de 3 mm. de espesor, con puerta de registro en la parte inferior.

Los báculos deberán soportar el peso máximo de 3 semáforos con 3 focos en el extremo del brazo, sin rebasar el gálibo del tráfico.

d) Semáforos. Estarán contruidos de fundición de aleación especial en cuerpos de una dirección y un foco; consiguiéndose los modelos de dos o tres focos mediante acoplamiento de varias unidades.

A cada foco se le puede acoplar visera normal o de tipo tubo.

Los reflectores serán de metal especial pulimentado y estarán dotados de juntas de estanqueidad.

Los cristales serán de los colores normalizados, con dibujo ranurado que evite reflejos y permita la mayor luminosidad.

e) Lámparas. Serán especiales para semáforos capaces de soportar un elevado número de encendidos y apagados.

f) Pintura. La pintura de columnas, báculos y semáforos constará de una primera capa antioxidante y de dos capas de pintura normal para obtener el color N-634 (oliva moderado) de la norma UNE 48.103.

La cara inferior de las viseras y la cara frontal de los semáforos se pintarán de negro mate.

4.3.- Materiales eléctricos.

a) Cables. Todos los cables serán de cobre, flexible sin estañar, eptafililar sin estañar o telefónico de pares apantallado y armado, dependiendo de su funcionalidad.

b) Tensiones nominales, secciones mínimas, aislamiento y recubrimiento. Todos estos parámetros se definirán en el proyecto atendiendo a la funcionalidad de cada cable; a saber:

- Cable de acometida.
- Cable local.

- Cable de línea de enlace con tierra.
- Cable de línea principal de tierra.
- Conductor de protección.
- Cable de sincronismo.
- Cable de centralización.
- Cable de información local.

c) Normas de cableado.

- Se utilizará cable manguera de cuatro conductores de cubiertas coloreadas para semáforos de tres focos.
- Cable manguera de tres conductores de cubiertas coloreadas para semáforo de dos focos y cable manguera de dos conductores de cubiertas coloreadas para semáforo de un solo foco.
- Se utilizará un cable manguera por cada conjunto de semáforos que realicen la misma función, llamado grupo semafórico.
- No se efectuarán empalmes ni en arquetas, ni en tubulares, ni en columnas en ningún tipo de cable, a excepción de los cables de la red de tierras.
- Los empalmes se realizarán en la regleta de los semáforos, en la regleta de los equipos de control o en las regletas adosadas a las portezuelas de los báculos.
- En los cables de telemando e información central los tramos continuos de cable no superarán los 300 m. asegurándose la conexión mediante cajas de conexión exteriores.

d) Normas de conexionado.

- Todas las conexiones de los cables de acometida y local, se realizarán mediante terminal tipo FASTON, o similar.
- Las conexiones de los cables de telemando se realizará mediante bornes de tornillo seccionables o terminal tipo FASTON o similar.

e) Acometidas eléctricas.

Las acometidas eléctricas se realizarán según las normas de las compañías suministradoras y constarán como mínimo de:

- Un fusible calibrado por fase.
- Un interruptor magnetotérmico bipolar.
- Un interruptor diferencial de 300 mA.
- Espacio para la ubicación en su caso de un contador de energía.

f) Toma de tierra. Se estará a lo que dispone el apartado 8.9 de estas Normas para alumbrado público.

4.4.- Zanjas y tubulares.

- a) Los tubulares serán de PVC de 110 mm. de diámetro.

b) Zanjas en calzadas. La zanja tendrá una profundidad mínima de 0,80 m., cuyos últimos 60 cms. se rellenarán con hormigón H-125, en cuyo interior se alojarán dos tubos de PVC de 110 mm. de diámetro. La clave inferior de estos tubos quedará a 0,15 m. del fondo.

c) Zanjas en aceras. La zanja tendrá una profundidad mínima de 0,60 m., cuyos últimos 30 cms. se rellenarán con hormigón H-125, en cuyo interior se alojará un tubo de PVC de 110 mm. de diámetro. La clave inferior del tubo quedará a 0,10 m. del fondo.

d) Conexiones con columnas y báculos. El empalme de los tubos de las aceras con las columnas y báculos se efectuará mediante los adecuados codos.

4.5.- Arquetas.

Serán cuadradas de 60 x 60 cms. y 80 cms. de profundidad.

Las paredes serán de hormigón H-250; el fondo será de material refractario sobre arena (o también de hormigón) y la tapa será de fundición.

Se emplearán arquetas en los siguientes puntos:

- 1º) En todos los ángulos de la poligonal descrita por la tubular.
- 2º) En todos los puntos de bifurcación de la tubular.
- 3º) Cada 30 m. de alineaciones rectas que superen dicha longitud.
- 4º) Junto a los bordillos en el caso de cruce de calzada.

Artículo 366. Normas técnicas sobre basura y limpieza

1. Se justificará el compromiso formal de que el organismo que tiene a su cargo la recogida de basuras y el servicio de limpieza los va a incluir dentro de sus propias programaciones y prestaciones.
2. En caso contrario, se estará a lo que sigue:
 - a) Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como en programación del servicio. Así, se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.
 - b) Se puede estimar la recogida de basuras en unos 1.000 grs/hab/día, más unos 200 grs/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.
 - c) Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.
3. Si hubiera que proyectar un Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos, aparte del cumplimiento de toda la normativa de Protección Ambiental, de la justificación hidrogeológica de su ubicación y del cumplimiento del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia, se hará el diseño y dimensionamiento del mismo para una vida útil no inferior a 25 años.

Artículo 367. Deber de conservación

Los propietarios de los terrenos comprendidos en ámbitos de suelo urbano que no formen parte de los núcleos de población existentes en el término municipal y los propietarios de terrenos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, vendrán obligados a la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización definidas en el artículo precedente.

Artículo 368. Entidad de conservación

Los propietarios de los terrenos sobre los que pese la obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización en los términos señalados en este capítulo vendrán obligados a constituir una entidad de conservación y a integrar en ella a los fines ya explicitados.

Artículo 369. Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendría en cuenta la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Título XIII. DISCIPLINA URBANÍSTICA**Artículo 370. Actos sujetos a licencia.**

Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación 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, 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 explotación de canteras y el depósito de materiales, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.
- 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, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del artículo 98 de la LEY 7/2002.
- 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 total o parcial.

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

g) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, incluida la producción de energías renovables, profesionales, de servicios u otras análogas.

h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en las zonas expresamente previstas para dicha finalidad. Solo podrán autorizarse cuando lo permita la normativa y la ordenación urbanística y territorial vigente.

j) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria y/o forestal.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles de información y publicidad de las obras.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

m) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos.

n) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

o) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

p) Las actividades extractivas de minerales, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de tierras, líquidas, y de cualquier otra materia, así como las de sondeos en el subsuelo.

q) Para las instalaciones, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicaciones, se estará, en función a las circunstancias que concurren en cada caso, a lo dispuesto en la legislación vigente en su momento.

r) Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes, abancalamientos y las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos al terreno o a su explotación natural.

s) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, que en el supuesto de ubicarse en terrenos de uso y dominio público, no hayan sido promovidas por los órganos de las administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquellas.

t) El resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

Artículo 371. Eficacia temporal de la licencia.

1. Las licencias se otorgaran por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente o sean otorgadas por silencio, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Las licencias referidas al uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, tendrán vigencia indefinida, excepto las relativas a actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la obligación legal de adaptarse a las normas que en cada momento las regulen.

3. Se podrá conceder prorrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por si misma, prórroga del plazo de terminación de aquellas

4. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computaran desde el día siguiente al de notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarara, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado durante un plazo de 15 días, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse la notificación, quedara sin efecto la medida provisional de paralización de las obras.

6. Las licencias caducaran en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo fijado salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación o, en defecto de plazo fijado, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) De conformidad con lo establecido por la LEY 7/2002, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de estas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

7. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se consideraran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

8. En lo referente a la servidumbres aeronáuticas, al encontrarse el municipio de Ardales incluido dentro del ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura, requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas."

Artículo 372. Información y publicidad en las obras.

1. En toda obra se colocara un panel de material apropiado con la siguiente información: emplazamiento de la obra, promotor de la obra, denominación descriptiva de la obra, propietarios del solar o de los terrenos, empresa constructora, subcontratista, dirección facultativa, coordinador de seguridad y salud, número de expediente, identificación, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de esta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto y del instrumento de planeamiento que se ejecuta, y fecha de inicio y terminación de las obras. Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y este actualizada. Quedan exentas de publicidad mediante cartel informativo las obras para cuya ejecución no sea necesario

Proyecto técnico.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. Asimismo, será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella o, en su caso, se imponga su ejecución.

Artículo 373. *Actos en ejecución sin licencia o contraviniendo sus condiciones: suspensión.*

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previa se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios Públicos.

2. La resolución por la que se ordene la suspensión de los actos a los que se refiere al apartado anterior, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, deberá notificarse al promotor o a las personas que le hayan sucedido, o que se hayan subrogado por cualquier título en su derecho o posición. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restauración de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. La orden de suspensión debe notificarse también, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el promotor. Cada uno de ellos debe cumplir la orden desde la recepción de la misma, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades.

Practicada la notificación a cualquiera de las personas citadas anteriormente o, en su defecto a cualquiera otra que se encuentre en el lugar de la ejecución, realización o desarrollo y está relacionada con la actuación objeto de inspección, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o usos.

Del precinto se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de la policía local y otras fuerzas y cuerpos de seguridad.

4. De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, así como en todo caso, a los relacionados en el artículo 175.1 de la

Ley 7/2002, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

5. Para el caso de que se dictase Auto ordenando la medida cautelar de suspensión de la licencia impugnada, el órgano municipal que la hubiese otorgado comunicara dicha medida cautelar a las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior, con el objeto de que en el plazo fijado judicialmente, y en su defecto, en el máximo de cinco días desde la recepción, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se produzca el levantamiento judicial de la orden de suspensión.

6. Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se podrá acordar la retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quien corresponde satisfacer los de transporte, depósito y custodia que se produzcan. La resolución por la que se ordena la retirada o el acopio de materiales señalará el lugar de depósito o las medidas de protección de estos.

La retirada de materiales y maquinaria requerirá la realización de inventario con carácter individualizado que se incorporara a la diligencia o acta que al efecto se extienda.

7. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

8. Los interesados son responsables de adoptar las medidas estrictamente precisas para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordene la suspensión de la demolición de una edificación deberá preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes a tal fin.

9. Una vez dictada resolución de suspensión de las citadas obras y actuaciones, o, en la misma resolución de suspensión, en su caso, la administración actuante, con los previos informes de los servicios competentes, deberá incoar el expediente de protección de la legalidad que habrá de ser notificado al interesado.

Artículo 374. Restablecimiento de la legalidad urbanística.

1. Con carácter previo a la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables.
2. El Ayuntamiento de Ardales incoará el expediente de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.
3. La incoación se efectuara de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia.
4. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, el órgano competente para resolver, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, debiendo continuar con la tramitación del citado expediente y dictar resolución que ponga fin al mismo.
5. Las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de las edificaciones dada su condición de subrogados por Ley en las responsabilidades contraídas por el causante de la ilegalidad urbanística.
6. El acuerdo de inicio del procedimiento, con los previos informes de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. No obstante, se advertirá al interesado de la reposición de la realidad física alterada a la que habrá de proceder de no resultar posible la legalización. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas, tanto respecto a la suspensión de obras, en su caso, como respecto al acuerdo de iniciación y a la adecuación de las obras a la ordenación urbanística vigente.
7. Cuando las obras pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad del proyecto, o proceda a ajustar las obras al título habilitante en el plazo previsto en el mismo. Si el interesado insta la legalización o en su caso, el ajuste de las obras a la licencia u orden de ejecución, se suspenderá la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, hasta la resolución del procedimiento de legalización.
8. Transcurrido dicho plazo sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones de instrucción considere necesarias para comprobar la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicable. En caso de comprobar la procedencia legal de dicha legalización procederá a la imposición de multas coercitivas de

conformidad con el artículo 182.4 de la Ley 7/2002. En caso de comprobar la disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicable se procederá a la reposición de la realidad física alterada.

9. Cuando se trate de obras que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, finalizado el plazo de audiencia se elevara propuesta de resolución al órgano competente para resolver, ordenando la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación.

10. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización, regirán las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas. En la resolución del expediente de legalización para la determinación de si la obra es legalizable, se estará al planeamiento vigente en el momento de la resolución por la que se produzca la legalización.

11. La resolución del expediente de legalización podrá producir sobre el procedimiento de protección de la legalidad urbanística los siguientes efectos:

a) Si la aprobación o licencia fuera otorgada, las obras amparadas por la misma se entenderán legalizadas de modo que la suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedara sin efectos y el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado quedara resuelto, pudiendo continuar aquellas de acuerdo con las condiciones de la referida aprobación o licencia.

b) Si solicitada la aprobación o licencia, esta fuera denegada, en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada.

12. La legalización podrá tener alcance total o parcial. En caso de legalización parcial, el proyecto presentado, por el promotor, deberá incluir la demolición de los elementos no susceptibles de legalización. Asimismo, deberá constituir garantía a favor del municipio, con carácter previo al otorgamiento de la licencia o autorización equivalente al 100% del presupuesto de ejecución material, para responder de la efectiva demolición de los elementos no legalizables. Dicha garantía será destinada a sufragar los costes de la ejecución subsidiaria en el que caso de que fuese necesario acudir a la misma para llevar a cabo la referida demolición y será cancelada una vez se acredite su ejecución.

13. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido aun a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros.

Artículo 375. Infracciones urbanísticas y sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando esta proceda, o

cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar. Las empresas suministradoras incurrirán en la infracción cuando no exijan la acreditación de la licencia aunque tal licencia exista o aunque haya prescrito la infracción del promotor y del constructor o que esta no pueda sancionarse por cualquier causa. En los supuestos en los que las empresas suministradoras no exijan la acreditación de la licencia, si la misma existe, se impondrá la sanción prevista para las infracciones leves en su grado mínimo.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación, como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de la Ley 7/2002.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

4. Son infracciones muy graves:

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación, entendiéndose por tal el instrumento de planeamiento que contengan la ordenación pormenorizada.

C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

a) Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral.

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

5. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002 o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 3 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 de la Ley 7/2002, según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones por la misma Ley.

6. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

7. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos del Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

8. Las reglas específicas establecidas en los artículos 216, 217, y 221 la Ley 7/2002, se aplicarán una vez se haya procedido a la gradación conforme a las reglas generales establecidas en la Ley y en el apartado segundo anterior.

9. Si de acuerdo con el artículo 202.1 de la citada Ley debe incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por el infractor porque éste sea superior, ha de descontarse del beneficio el coste de las actuaciones pertinentes de reposición de los bienes y situaciones a su estado primitivo.

10. Para la determinación de las obras ejecutadas, sin perjuicio de lo dispuesto en los tipos de infracciones específicas contempladas en el Capítulo III del Título VI1 de la Ley 7/2002, se atenderá a las siguientes reglas:

a) El valor de las obras ejecutadas en infracciones en materia de ejecución se calculará en función del valor de venta de lo realizado y se justificara mediante pruebas e informes ordinarios en el procedimiento sancionador

debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes.

b) La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales e impuestos.

Título XIV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIA ÚNICA

Disposición transitoria Primero. Ámbito de aplicación del régimen transitorio.

De conformidad con el art. 19.3 del Reglamento de Planeamiento el presente Plan General precisa el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contienen las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

En tal sentido, se sujetan a las disposiciones de este título los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas, aprobados definitivamente antes de dicha entrada en vigor, así como a las licencias otorgadas o en tramitación y a las edificaciones existentes.

Las disposiciones, determinaciones y normas de las NN.SS. anterior se aplican, como régimen transitorio, en cuanto sea necesario para completar la ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General, así como a los instrumentos de gestión, incluidos los de equidistribución de beneficios y cargas aprobados definitivamente, a las licencias otorgadas y a las edificaciones existentes, que queden sujetos al referido régimen transitorio, salvo previsión en contrario del presente Plan general.

Disposición transitoria Segundo. Régimen transitorio y clasificación de suelo.

La clasificación de los suelos incluidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General será el que, conforme a la LEY 7/2002, corresponda al grado de ejecución del mismo y a las previsiones a que se sujete en el nuevo Plan General, conforme a estas reglas:

Se incluyen en el suelo urbano consolidado el que haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución.

Solo se presume tal cumplimiento cuando se haya inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y se haya recepcionado formalmente la urbanización. Si estando aprobado definitivamente no se lograra la inscripción en el Registro de la Propiedad por defectos insubsanables en un plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan General, se considerará acreditado el incumplimiento de los deberes que se cumplen a través del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.

Se incluyen en el suelo urbano no consolidado el que, encontrándose en la situación prevista en el art. 45.1 de la LEY 7/2002 no haya cumplido en su integridad con todos los deberes de cesión, urbanización y equidistribución o, pese a constar inscrito en el Registro de la Propiedad el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas y a haberse recepcionado formalmente la urbanización, sea incluido por el presente Plan general en dicha categoría del suelo urbano por concurrir alguna de las circunstancias del art. 45.2. B) de la LEY 7/2002.

Se incluyen en el suelo urbanizable ordenado, el que no encontrándose en los supuestos anteriores, cuente sin embargo con los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan.

Los suelos que no cuenten con los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan se incluyen en la clase o clasificación de suelo que señale este Plan General conforme a la LEY 7/2002.

Disposición transitoria Tercero. Régimen transitorio del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo planeamiento general.

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General conservan su vigencia en todo aquello en que no se opongan a sus determinaciones.
2. Se entenderá que existe tal oposición solo si las determinaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. son incompatibles con la ordenación y determinaciones del presente Plan General que se refieran a este mismo ámbito. Cuando las contradicciones se refieren a conflictos con la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, sólo se considerará que existe oposición si no es posible ajustar al anterior planeamiento aprobado sin alterar su ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales o sin modificar el límite del sector o área de que se trate en más de un 5% de su perímetro. No se considerará que haya oposición a las

determinaciones del Plan General cuando las contradicciones o conflictos son con determinaciones y disposiciones de carácter general.

3. Cuando sea necesario ajustar los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores a la ordenación y determinaciones de otros ámbitos del Plan General (sectores colindantes) o con aspectos particulares de la ordenación o de los sistemas generales que se refieran o incidan de modo directo en el ámbito del planeamiento anterior, se hará tal adaptación, sin alterar la ordenación sobre usos, densidades y edificabilidades globales y el límite del sector o área de que se trate, bien mediante un procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento de que se trate, bien un Estudios de Detalle si los determinaciones afectadas pueden ser modificadas con este instrumento en los términos previstos en el art. 15 de la LEY 7/2002.
4. Si los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores se remitieran a las ordenanzas del anterior instrumento de planeamiento general (NN.SS.) se consideran válidas tal remisión y ordenanzas como propias del instrumento de desarrollo.
5. Respecto de los suelos incluidos en el presente Plan General como suelo urbano consolidado que provengan de un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del presente planeamiento general, se sujetarán a las determinaciones del planeamiento desarrollo exclusivamente en cuando a sus ordenanzas de usos y edificación, salvo previsión expresa en contrario del Plan General, y sin que sea necesario ningún ajuste o adaptación.

Disposición transitoria Cuarto. Régimen transitorio de la ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las NN.SS. anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan General y no se opongan a las determinaciones de éste, se ejecutarán y gestionarán conforme a sus propias previsiones con estos requisitos:
2. Si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente, deberá concluirse con dicha aprobación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General;
3. La obra de urbanización deberán concluirse en el plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Plan General si el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios no estuviera aprobado definitivamente; si estuviese ya aprobado el plazo será de dos años;
4. El incumplimiento de estos plazos determinará la incoación de expediente para declarar, si procede y con audiencia del interesado, dicho incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación;
5. Si los proyectos de urbanización o instrumentos de equidistribución definitivamente aprobados de ámbitos que estuviesen afectados por la

previsión de una nueva ordenación pormenorizada bien en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del mismo, quedan sujetos a las previsiones que dicha ordenación pormenorizada establezca y 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.

6. 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 aprobación definitiva de dichos proyectos o instrumentos.

Disposición transitoria Quinto. Parcelas en suelo urbano

Las parcelas situadas en el suelo urbano consolidado y constituidas como fincas registrales independientes antes de la entrada en vigor de este Plan General, 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.

Disposición transitoria Sexto. Edificaciones y usos en situación de 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. Dichos edificios, usos e instalaciones se ajustarán a las determinaciones de la presente Disposición Transitoria, salvo que se localicen en suelo no urbanizable, en cuyo caso le serán de aplicación las determinaciones de la Disposición Transitoria siguiente.
2. En aquellos edificios o instalaciones identificados en el Plan que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el mismo, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque el Plan prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineación 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 concreto, se permitirán las pequeñas reparaciones, reparo de instalaciones, tabiques sin modificación de distribución, repaso de tejados, etc., que conduzcan a la conservación, higiene y ornato de inmueble. 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.

3. Lo anterior no será aplicable a las obras, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de asimilación a la de fuera de ordenación del artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía por haberse ejecutado con infracción de la normativa urbanística, habiendo prescrito la acción urbanística de restablecimiento de la legalidad o no sea posible ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada. En estos concretos casos, únicamente podrán realizarse las obras previstas en el citado artículo 53.
4. En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas y no estando catalogados, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación (que afecten a elementos estructurales, cimientos, forjados o cubiertas) en las condiciones establecidas en estas Disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.
5. 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.
6. A aquellos usos y actividades contaminantes o potencialmente contaminantes según ley 34/2007 de 15 de noviembre, actualmente ubicadas 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 5 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 4.
7. 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 número 4, permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

8. Los usos existentes en edificios en régimen de fuera de ordenación, referidos en los puntos 2, 4 y 5 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.
9. El que enajenare terrenos, edificios o industrias en situación de fuera de ordenación según las Normas del presente Plan, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

Disposición transitoria Séptimo. Fuera de ordenación en el suelo no urbanizable

La presente Disposición transitoria regula aquellas edificaciones situadas en el suelo No Urbanizable que se consideran aisladas, por no estar incluidas en Asentamientos Urbanísticos ni en Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado según se regula en el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- 1) Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:
 - A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio:
 - a) Construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
 - b) Aquellas edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística.
 - B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:
 - a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

En esta situación se incluyen, igualmente, tal y como regula el artículo 3.2.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero aquellas ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística.

En esta situación jurídica también se encuentran las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, siempre y cuando sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (modificado por la Ley 2/2012, de 30 de enero).

En esta situación se incluyen, igualmente, tal y como regula el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, aquellas ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (modificado por la Ley 2/2012, de 30 de enero), con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas.

- 2) Según la situación jurídica, descrita en los párrafos anteriores, en que se encuentre la edificación, procederá:

- A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio:

- a) Aquellas construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Para proceder a la legalización de la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 48 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).Comunidad

- b) Aquellas edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del mantenimiento de su uso y características tipológicas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Posteriormente procederá otorgar licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación.
- B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación

Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

El procedimiento para la obtención de licencia se ajustará a lo regulado por el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación, siempre y cuando sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. . Posteriormente procederá otorgar licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo resulta compatible con la ordenación.

- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Las edificaciones que se ajusten a la situación jurídica descrita en el apartado 1.B.b) de la presente Disposición Transitoria, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se

entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

El otorgamiento del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, se realizará conforme al procedimiento establecido en los artículos 9, 10, 11 y 12 del Decreto 2/2012 de 30 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

3) Según la situación jurídica en que se encuentre la edificación podrán autorizarse las siguientes obras:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

No será posible la realización de ninguna obra, en tanto en cuanto no se produzca la legalización de la construcción por los trámites regulados en la legislación vigente.

00186554

- B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Según regula el artículo 34.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se deben distinguir las instalaciones, construcciones y edificaciones, totalmente o parcialmente incompatibles.

A estos efectos, aquellas que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino, se consideran totalmente incompatibles, y, por tanto, no se podrá autorizar ninguna obra.

Aquellas que no se incluyen en el apartado anterior, se considerarán parcialmente incompatibles, y sobre ellas se autorizarán las siguientes obras:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación

Podrán autorizarse obras de mejora o reforma (exceptuando las modificaciones en la estructura arquitectónica, salvo que se trate de pequeñas ampliaciones indispensables para la estricta conservación de la habitabilidad, seguridad y salubridad del inmueble o la utilización conforme al destino establecido.), así como de reparación y conservación y consolidación.

- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad, seguridad y salubridad del inmueble o la utilización conforme al destino establecido.

Disposición transitoria Octavo. Régimen transitorio en las licencias concedidas o en tramitación.

1. En el caso de licencias concedidas y con edificación concluida, se aplicará a las edificaciones el régimen de fuera de ordenación cuando así proceda.
2. En el caso de licencias concedidas con edificación aún no concluida, y en general cuando los actos autorizados por las licencias urbanísticas concedidas con carácter previo a la entrada en vigor del presente Plan General, no estén iniciados o concluidos y resultaren disconformes con la nueva ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá revocar dichas licencias de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 174 de la LEY 7/2002 y conforme a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en cuanto al posible indemnización. Dichas licencias deberán ser declaradas caducadas si no se han cumplido los plazos para iniciar y terminar los actos amparados por ellas, sin que se pueda, respecto a las licencias en que haya excedido el plazo para edificar y anteriores al nuevo Plan general. otorgar prorrogas cuando sean disconformes con la nueva ordenación urbanística.
3. Las solicitudes de licencias anteriores a la entrada en vigor del Plan General se resolverán conforme a las previsiones de éste, si la

resolución se dicte dentro del plazo legalmente establecido y, si se dictan fuera de dicho plazo, conforme al régimen aplicable al tiempo de la solicitud.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones realizadas y los usos y actividades implantadas, al amparo de las licencias otorgadas con arreglo al planeamiento anterior quedan sujetos al régimen de fuera de ordenación previsto en la disposición anterior.

Disposición transitoria Noveno. Zona Cautelar en Suelo Urbano Consolidado Por Aplicación del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Las edificaciones y construcciones en Suelo Urbano Consolidado afectados por la delimitación estimativa de la llanura de inundabilidad, según el Anexo V "Estudio Hidrológico e Hidráulico" de este Plan General, quedan incluidos en Zona Cautelar y, por tanto, sujetas al deslinde y delimitación definitivas a efectos de establecer el dominio público hidráulico y el ámbito de las actuaciones de defensa y protección contra los efectos de las avenidas e inundaciones incluidas en aplicación del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Una vez aprobado definitivamente el referido deslinde y delimitación de llanura de inundabilidad, las edificaciones y construcciones en Suelo Urbano Consolidado afectadas que se encuentren en la llanura de inundabilidad quedarán en régimen de fuera de ordenación transitorio hasta tanto que se realicen las obras defensas necesarias contempladas en este Plan General. De conformidad con dicho régimen de fuera de ordenación transitorio, en las edificaciones y construcciones que queden incluidas sólo se permitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma, siempre que no suponga aumento del volumen edificable. Concluidas las obras de defensa contempladas en el Plan General, las edificaciones y construcciones serán consideradas dentro de ordenación.

Disposición Derogatoria Única.

Quedan derogadas las NN.SS. vigentes a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del mismo.

AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC AMC1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Superficie (m ² s)	Reserva de VP	Sistemas generales adscritos	Superficie (m ²)
Urbano no consolidado	12.588	30,00%	-	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales	Residencial	Eficiencia global:	Nivel densidad:	Media-alla
Uso global:			0,50 m ² /m ² s	
			6.294,00 m ²	

Area de reparto y condiciones de aprovechamiento

Area de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Apto (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SUNC AMC1	0,4400	5.538,72	4.984,86	553,87	0,00

Objetivos, criterios y directrices

Suelo urbano no consolidado calificado por las NNSS como industrial, sobre el que el PGOU propone el cambio de uso a residencial. Ocupado parcialmente en la actualidad por edificaciones destinadas a usos industriales y residenciales, presenta un grado de urbanización deficiente para servir tanto a los usos existentes como a los previstos.

La actuación que se propone tiene por objeto la reordenación del área para su adecuación al nuevo uso, de acuerdo con los siguientes criterios y objetivos:

- La asignación de usos pormenorizados (y tipologías edificatorias) se llevará a cabo preferentemente mediante la tipología correspondiente a la zona N2 regulada en la normativa del PGOU, si bien podrán plantearse otras tipologías específicas para aquellas parcelas que, bien por sus dimensiones o por sus características de las edificaciones existentes, sean

Desarrollo, programación y gestión de la OPP

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior

Otras condiciones:

En áreas o sectores próximos a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista.

Los Planes de desarrollo, cuyos ámbitos estén afectados por estar en zona de policía, o zona de inundabilidad y proximidad de cauce o arroyo deberán ser informados por la Administración competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

Así mismo, en los ámbitos afectados por el IDPH, deberá ejecutarse, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparcelación, deslinde del DPH, según lo determinado en art. 241.1 del RD 846/1986.

De acuerdo con el art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca

la ordenación detallada precisa podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Deberá realizarse estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución de este.

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la concejalía competente en materia de vivienda.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	32,00 viv/ha	Plazos máximos de presentación de:
Sistema de actuación:	Compensación	Plan Especial: 12 meses desde AD del PGOU
		Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
		Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	Actuac. urbaniz. no int.
1er Cuatrenio	SSSG áreas libres	7,32 €/ua
	4,91 €/ua	

ESQUEMA GRÁFICO



AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC AMC2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Superficie (m ² s)	Reserva de VP	Sistemas generales adscritos	Superficie (m ²)
Urbano no consolidado	10.918	30,00%	-	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales	Eficiencia global:	0,68 m ² m ² s	Nivel densidad:	Media-alta
Uso global:	Residencial	7.424,24 m ²		

Area de reparto y condiciones de aprovechamiento

Area de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	10% Aprov. Apto (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SUNC AMC2	0,4787	5.226,66	4.704,00	522,67
				0,00

Objetivos, criterios y directrices

Suelo urbano no consolidado proveniente de las INSS (antiguo UE-S), sobre el que el PGOU mantiene las mismas condiciones de uso y edificabilidad. Ocupado parcialmente en la actualidad por edificaciones destinadas a usos diversos, principalmente residenciales, presenta un grado de urbanización deficiente para servir a los usos previstos.

La actuación que se propone tiene por objeto la reordenación del área de acuerdo con los siguientes criterios y objetivos:

- La asignación de usos pormenorizados se llevará a cabo preferentemente mediante la tipología correspondiente a la zona N2 regulada en la normativa del PGOU, si bien podrán plantearse otras tipologías específicas para aquellas parcelas que, bien por sus dimensiones o por las características de las edificaciones existentes, sean incompatibles.

con las condiciones de dicha zona. En cualquier caso, se procurará la integración de las viviendas existentes en la nueva ordenación.

- Las reservas de dotaciones serán establecidas por el Instrumento de planeamiento de desarrollo de acuerdo con las necesidades colectivas que se deriven de la ordenación detallada, no pudiendo en ningún caso ser la superficie destinada a espacios libres públicos inferior al 10% de la superficie del área.
- El trazado del viario del área deberá garantizar la conexión con el Sistema General SGV-2, así como el acceso rodado a las distintas zonas, y cumplirá con las condiciones de diseño establecidas en las Normas técnicas de urbanización del PGOU.

Desarrollo, programación y gestión de la OPP

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior

Otras condiciones:

En áreas o sectores próximos a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista.

Los Planes de desarrollo, cuyos ámbitos estén afectados por estar en zona de policía, o zona de inundabilidad y proximidad de cauce o arroyo deberán ser informados por la Administración competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

Así mismo, en los ámbitos afectados por el DPH, deberá ejecutarse, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparcelación, deslinde del DPH, según lo determinado en art. 241.1 del RD 846/1986.

De acuerdo con el art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca

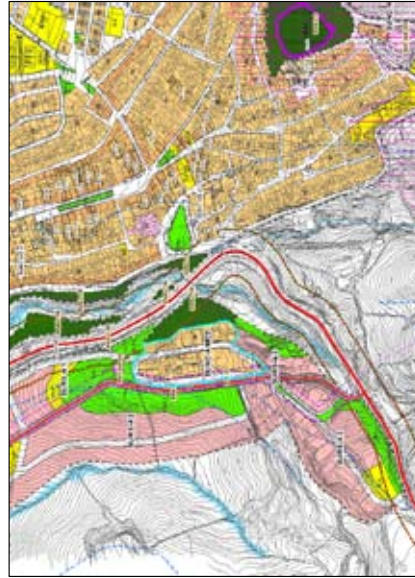
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	32,00 viv/m ²	Plazos máximos de presentación de:
Sistema de actuación:	Compensación	Plan Especial: 12 meses desde AD del PGOU
		Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
		Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	SSGG Infraestructuras
1er Cuatrenio	SSGG áreas libres	SSGG Vario
	4,91 €/ua	21,61% SGG-V2
		21,61% SGT abastecimiento (AB.D5, AB.II, AB.CO8)

ESQUEMA GRÁFICO



ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC AMC3

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Superficie (m ² s)	Reserva de VP	Sistemas generales adscritos	Superficie (m ²)
Urbano no consolidado	4.491	30,00%	-	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales				
Uso global:	Residencial	Eficiencia global:	0,454 m ² /m ² s	Nivel de densidad:
			2.041,00 m ²	Baja
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento				
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Apto (uas)
AR SUNC AMC3	0,4545	2.041,00	1.836,90	204,10
Excesos de aprov. (uas)				
0,00				

Objetivos, criterios y directrices

Suelo urbano situado al noreste del casco urbano, en la margen opuesta del río Turón, y coincidente con el sector de suelo urbanizable ordenando SURO A4. Ocupado en la actualidad por edificaciones destinadas a usos terciarios y residenciales (viviendas aisladas), cuenta con viario de titularidad privada.

La actuación que se propone tiene por objeto el trazado, la obtención de los terrenos y la urbanización de viario de acceso a las edificaciones existentes. Se deberán mantener las condiciones de edificabilidad y uso preexistentes (la edificabilidad global atribuida coincide con la preexistente según información catastral), circunstancia que habrá de ser tenida en cuenta en la asignación de usos pormenorizados.

Con la finalidad de proteger la imagen paisajística de esta pieza urbana, la ordenación propuesta por el Plan Especial deberá prever:

- El aparcamiento del frente urbano a la carretera MA-443 mediante la plantación especies arbóreas y arbustivas, de acuerdo, en su caso, con los criterios que a tal efecto fija el Municipio.
- La regulación del diseño de los cerramientos de parcela de las edificaciones existentes, con la inclusión de elementos vegetales en las mismas, así como el tratamiento de las medianeras vistas.

Desarrollo, programación y gestión de la OPP

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior

Otras condiciones:

En áreas o sectores próximos a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constata la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista.

Los Planes de desarrollo, cuyos ámbitos estén afectados por estar en zona de policía, o zona de inundabilidad y proximidad de cauce o arroyo deberán ser informados por la Administración competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

Así mismo, en los ámbitos afectados por el DPH, deberá ejecutarse, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparcelación, deslinde del DPH, según lo determinado en art. 241.1 del RD 849/1986.

De acuerdo con el art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca

la ordenación detallada precisa podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá, disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Deberá realizarse estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución de este.

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESATIVA

Densidad máxima de viviendas:	8,91 viv/ha	Plazos máximos de presentación de:
Sistema de actuación:	Compensación	Plan Especial: 12 meses desde AD del PGOU
		Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
		Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	Actuac. urbaniz. no int.
1er Cuatrienio	SSGG áreas libres	7,32 €/ua
	4,91 €/ua	

AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC UE1A

ESQUEMA GRÁFICO



Ordenación Estructural	Reserva de VP	Sistemas generales adscritos	Superficie (m ²)
Urbano no consolidado	30,00%	-	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales	Resid.	Edificabilidad global:	Nivel de densidad:	Alta
Area de reparto y condiciones de aprovechamiento				
Area de reparto				
AR SUNC UE1A	0,5456	1,376,73	10% Aprob. Apto (uas)	Excesos de aprov. (uas)
			1240,86	137,87
			0,62 m ² /m ² s	1566,74 m ²

Condiciones de ordenación y uso
 Los suelos dotacionales para áreas libres y equipamientos se sitúan en las zonas grafadas en los planos de ordenación pormenorizada y su dimensión será la mayor de entre la fijada en las dotaciones mínimas por la presente ficha urbanística y las fijadas por la LOUA y el reglamento del planeamiento trazado de viario vinculante. Alineación de la edificación obligatoria a viario.
 El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ordenar los terrenos necesarios para la implantación de éstos.
 Se prohíbe el uso industrial.
 En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.
 Los ámbitos afectados por causas necesarias para su desarrollo posterior, ejecución de deslinde de según art. 241.1 del real decreto 840/1985 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.
 En cumplimiento de los puntos 1 y 6 del art. 61 de la LOUA, el PGOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación de tallada podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Condiciones de ejecución
 Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejores condiciones de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.
Otras condiciones
 El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y finalización de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

Dotaciones mínimas
 Áreas libres públicas: 478 m²s
 Equipamiento público: 182 m²s

Desarrollo gestión y plazos
 Planeamiento: Estudio de detalle
 Sistema de ejecución: compensación
 Plazo máximo de presentación de:
 Estudio de detalle: 12 meses desde AD del PGOU
 Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD Estudio de detalle
 Proy. Urbanización: 12 meses desde AD Estudio de detalle

Servidumbres y afectaciones
 Carretera MA-5402

Ordenanza:
 Residencial ensanche (N-2), permitido vivienda plurifamiliar con altura planta baja+2. La edificación deberá tratar como fachadas principales tanto a alineada a vía como la que da frente a las áreas libres junto a la carretera MA-5402.

Ordenación Pormenorizada Potestativa	Densidad máxima de viviendas:	Nº máximo de viviendas	Nº máximo de viviendas libres:
	62,00 viv/ha	15,00 viv	10,00 viv

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE	Cargas externas:	SSCG áreas libres
Programación:		
1er Cuatrenio	4,91 €/ua	7,32 €/ua

DOCUMENTO ÚNICO DE SUBSANACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (COTU DE MÁLAGA, 24 DE MAYO DE 2019). FICHAS URBANÍSTICAS

00186554



AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC UE1B

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		Sistemas generales adscritos		Superficie (m ²)
Clasificación	Urbano no consolidado	Reserva de VP	30,00%	0,00
Superficie UG (m ² s)	3.238			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales		Edificabilidad global:		Nivel de densidad:
Uso global:	Resid.	Aprov. Medio (uas/m ² s)	0,5456	0,62 m ² /m ² s
Area de reparto y condiciones de aprovechamiento		Aprov. Objetivo (uas)	1.766,65	2007,56 m ² /m ² s
Area de reparto	AR SUNC UE1B	Aprov. Subjetivo (uas)	1.589,99	10% Aprov. Apto (uas)
		Excesos de aprov. (uas)	176,67	0,00

Condiciones de ordenación y uso

Los suelos dotacionales para áreas libres y equipamientos se situarán en las zonas grafadas en los planos de ordenación pormenorizada y su dimensión será la mayor de entre la fijada en las dotaciones mínimas por la presente ficha urbanística y las fijadas por la LOUA y el reglamento del planeamiento trazado de viario vinculante. Alineación de la edificación obligatoria a viario.

El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ordenar los terrenos necesarios para la implantación de éstos.

Se prohíbe el uso industrial.

En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.

Los ámbitos afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, ejecución de deslinde de según art. 241.1 del real decreto 848/1985 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.

En cumplimiento de los puntos 1 y 6 del art. 61 de la LOUA, el PGOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Condiciones de ejecución

Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejores condiciones de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo

Otras condiciones

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 1.239 m²s
Equipamiento público: 288 m²s

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Estudio de detalle
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:
Estudio de detalle: 6 meses desde AD del PGOU
Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD Estudio de detalle
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD Estudio de detalle

Servidumbres y afectaciones

Carretera MA-5402

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	62,00 viv/ha	Ordenanza:	Residencial ensanche (N-2), permitido vivienda unifamiliar con altura planta baja+2. La edificación deberá tratar como fachadas principales tanto a alineada a viario como la que da frente a las áreas libres junto a la carretera MA-5402.
Nº máximo de viviendas	20,00 viv		
Nº máximo de viviendas libres:	16,00 viv	Actuaciones locales	7,32 €/ua

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	SSCG áreas libres		
1er Cuatrénio	Cargas externas:	4,91 €/ua	

AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC UEZ

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		Sistemas generales adscritos		Superficie (m ²)
Clasificación	Superficie UG (m ² s)	Reserva de VP	-	0,00
Urbano no consolidado	6,095	30,00%	-	-

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales		Edificabilidad global:		Nivel de densidad:
Uso global:	Resid.	0,62 m ² /m ² s	3778,90 m ² t	Alta
Area de reparto y condiciones de aprovechamiento		Aprov. Medio (uas/m ² s)		Aprov. Subjetivo (uas)
Area de reparto	AR SUNC UEZ	0,5456	3.325,43	2.992,89
		Aprov. Objetivo (uas)		10% Aprov. Apto (uas)
		0,5456		332,54
				Excesos de aprov. (uas)
				0,00

Condiciones de ordenación y uso

Los suelos dotacionales para áreas libres y equipamientos se situarán en las zonas grafadas en los planos de ordenación pormenorizada y su dimensión será la mayor de entre la fijada en las dotaciones mínimas por la presente ficha urbanística y las fijadas por la LOUA y el reglamento del planeamiento. El viario es vinculante en cuanto a conexiones y trazado aproximado.

El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ordenar los terrenos necesarios para la implantación de éstos.

Se prohíbe el uso industrial.

En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.

Los ámbitos afectados por causas necesarias para su desarrollo posterior, ejecución de deslinde de según art. 241.1 del real decreto 848/1985 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.

En cumplimiento de los puntos 1 y 6 del art. 61 de la LOUA, el PGOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Condiciones de ejecución

Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejores condiciones de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

Otras condiciones

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y finalización de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 736 m²s
Equipamiento público: -

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Estudio de detalle
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:
Estudio de detalle: 6 meses desde AD del PGOU
Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD Estudio de detalle
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD Estudio de detalle

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	62,00 viv/ha	Ordenanza:	Residencial casco (N-1)
Nº máximo de viviendas	37,00 viv		
Nº máximo de viviendas libres:	26,00 viv		

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	SSCG áreas libres	Actuaciones locales
1er Cuatrenio	4,91 €/ua	7,32 €/ua

DOCUMENTO ÚNICO DE SUBSANACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (COTU DE MÁLAGA, 24 DE MAYO DE 2019). FICHAS URBANÍSTICAS

00186554

SUNC UE3-UE4

SECTOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Uso global	Eficiencia global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad (viv./ha)	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbano no consolidado	Resid.	0,62	Alta	30,00%	12.392
Sistemas generales adscritos					Superficie (m ²)

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Area de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Area de reparto	Aprov. medio (uas/m ² s)	Aprov. objetivo (uas)	Aprov. subjetivo (uas)	10% Aprov. Ayto (uas)	Excesos de aprov. (uas)
SUNC UE3-UE4	0,5456	6.761,08	6.084,97	676,11	0,00

Criterios y directrices para la ordenación detallada

Alineación de la edificación obligatoria a vial mediante la ordenanza de zona N2. Se prohíbe el uso industrial. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.

Desarrollo, programación y gestión de la OPP

Planes de desarrollo: Plan Parcial

Otras condiciones

En áreas o sectores próximos a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista.

Los Planes de desarrollo, cuyos ámbitos estén afectados por estar en zona de policía, o zona de inundabilidad y proximidad de cauce o arroyo deberán ser informados por la Administración competente en materia de aguas de la Junta de Andalucía.

Así mismo, en los ámbitos afectados por el DPH, deberá ejecutarse, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparcelación, deslinde del DPH, según lo determinado en art. 241,1 del RD 849/1986.

De acuerdo con el art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca

la ordenación detallada precisa podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Deberá realizarse estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	62 viv/ha	Plazos máximos de presentación de:
Sistema de actuación:	Compensación	Plan Parcial: 6 meses desde AD del PGOU
		Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
		Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	Actuac. urbaniz. no int.
1er Cuatrenio	SSGG áreas libres	7,32 €/ua
	4,91 €/ua	

AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC UE5

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
Superficie UG (m2s)	Reserva de VP
4.425	30,00%
Sistemas generales adscritos	
0,00	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y edificabilidades globales	
Uso global:	Edificabilidad global:
Resid.	0,62 m2/m2s
Nivel de densidad:	
2743,50 m2t	
Alta	
Area de reparto y condiciones de aprovechamiento	
Area de reparto	Aprov. Medio (uas/m2s)
AR SUNC UE5	2.414,28
Aprov. Subjetivo (uas)	Aprov. Objetivo (uas)
2.172,85	2.414,28
Excesos de aprov. (uas)	Nivel de densidad:
0,00	2743,50 m2t

Condiciones de ordenación y uso

Los suelos dotacionales para áreas libres y equipamientos se situarán en las zonas grafadas en los planos de ordenación pormenorizada y su dimensión será la mayor de entre la fijada en las dotaciones mínimas por la presente ficha urbanística y las fijadas por la LOUA y el reglamento del planeamiento.

El viario es vinculante en cuanto a conexiones y trazado aproximado.

El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ceder los terrenos necesarios para la implantación de éstos.

Se prohíbe el uso industrial.

En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constata la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.

Los ámbitos afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, ejecución de deslinde de según art. 241.1 del real decreto 848/1985 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.

En cumplimiento de los puntos 1 y 6 del art. 61 de la LOUA, el PGOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Condiciones de ejecución
Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejores de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo

Otras condiciones
El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y finalización de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 673 m2s
Equipamiento público: -

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Estudio de detalle
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:
Estudio de detalle: 6 meses desde AD del PGOU
Proy. Reparcelación: 6 meses desde AD del PGOU
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD Estudio de detalle

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	62,00 viv/ha
Nº máximo de viviendas	27,00 viv
Nº máximo de viviendas libres:	17,00 viv
Ordenanza: Residencial casco (N-2)	

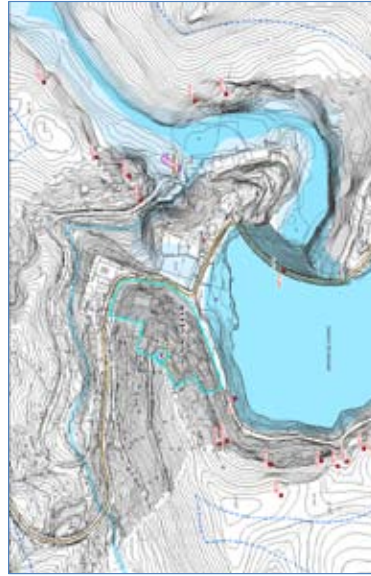
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	SSCG áreas libres
1er Cuatrénio	4,91 €/ua
Cargas externas:	Actuaciones locales
	35,82 €/ua

AREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC UE6

ESQUEMA GRÁFICO



Clasificación	Superficie UG (m2s)	Reserva de VP	Sistemas generales adscritos	Superficie (m2)
Urbano no consolidado	8.833	30,00%	-	0,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Usos y eficacidades globales		Resid.	Eficiencia global:	0,50 m2/m2s	Nivel de densidad:	Media-baja
Area de reparto	Apror. Medio (uas/m2s)	Apror. Objetivo (uas)	Apror. Subjetivo (uas)	10% Apror. Apto (uas)	Excesos de apror. (uas)	
AR SUNC UE6	0,400	3.886,52	3.497,87	388,65	0,00	

Condiciones de ordenación y uso

Los suelos dotacionales para áreas libres y equipamientos se situarán en las zonas graficadas en los planos de ordenación pormenorizada y su dimensión será la mayor de entre la fijada en las dotaciones mínimas por la presente ficha urbanística y las fijadas por la LOUA y el reglamento del planeamiento. El viario es vinculante en cuanto a conexiones y trazado aproximado.

Para el desarrollo del área de reforma interior se estará a lo dispuesto en el artículo 17,5 de la LOUA. Previamente a la redacción del estudio de detalle, por encontrarse en zona de policía del embalse, será necesario recabar la autorización de la agencia andaluza de agua.

El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y orden los terrenos necesarios para la implantación de éstos. Se prohíbe el uso industrial.

Condiciones de ejecución

Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 307 m2s
Equipamiento público: -

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Plan especial de reforma interior

Sistema de ejecución: compensación

Plazo máximo de presentación de:

Estudio de detalle: 12 meses desde AD del PGOU

Proy. Reparación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD Plan especial

Proy. Urbanización: 12 meses desde AD Plan especial

Servidumbres y afectaciones

Zona de policía del embalse

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	27,17 viv/ha	Ordenanza:	Vivienda unifamiliar aislada (UAS-1), excepto en aquellas que la parcela preexistente no lo permita.
Nº máximo de viviendas	24,00 viv	El plan especial regulará una ordenanza específica para las viviendas existentes y para las nuevas en parcelas existentes con superficie inferior a la necesaria para la aplicación de la UAS-1.	

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	Actuaciones locales	
1er Cuatrenio	SSEG áreas libres 4,91 €/ua	7,32 €/ua	

SURO A4

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ESQUEMA GRÁFICO



Clasificación	Uso global	Edificabilidad global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbanizable ordenado	Turístico	0,5500			12.462
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Año (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS T	0,4224	5.263,95	4.737,55	526,39	0,00
Sistemas generales adscritos					
					Superficie (m ²)
					0,00

ORDENACIÓN POMENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso

Ordenación pomenorizada establecida por el propio PGOU en Anexo I "Ordenación pomenorizada del sector SURO A4".
En los ámbitos afectados por el DPH, deberá ejecutarse, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de reparación, deslinde del DPH, según lo determinado en art. 24.1.1 de RD 949/1986. Se prohíbe el uso industrial.

Condiciones de ejecución

Deberá realizarse estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejores de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución de este.

Servidumbres y afectaciones

Carreteras A-357 y A-357R1
Carretera MA-5403

Otras condiciones

Se habrán de cumplir las determinaciones específicas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PGOU.

Delaciones mínimas

Según Anexo I "Ordenación pomenorizada del sector SURO A4"

Desarrollo gestión y plazos

Sistema de ejecución: compensación

Plazo máximo de presentación de:

Proy. Reparación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO

Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

ORDENACIÓN POMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:

4,01 viv/ha

Nº máximo de viviendas:

5,00 viv

Nº máximo de viviendas libres:

5,00 viv

Ordenanza: Hotelero, unifamiliar adosada

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:

1er Cuatrienio

Cargas externas:

SSGG áreas libres
4,91 €/ua

Actuac. urbaniz. no int.

7,32 €/ua

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS A1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Uso global	Edificabilidad global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbanizable sectorizado	Resid.	0,3300	Media-baja	30,00%	36.618
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Año (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS A	0,1818	8.507,09	5.990,04	665,56	1.851,49
Sistemas generales adscritos					
SGV-2, SGAL-1A, SGAL-1B, SGT-AB.D.5 (parte)					
					Superficie (m ²)
					10.186,62

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN POMENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso

Se presentará una planificación de la estructura viaria global, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado colindantes. El viario grafado en los planos es vinculante en cuanto a conexiones.

La ordenación pomenorizada dibujada es indicativa, no vinculante. En todo caso, los suelos dotacionales deberán situarse en las zonas más accesibles desde los viarios del sector.

En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.

En cumplimiento de los puntos 1. y 6 del art. 61 de la LOUA, el PCOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pomenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.

Los sectores urbanizables afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, elección de deslinde de según art. 241.1 del real decreto 849/1988 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes livrales.

Se prohíbe el uso industrial.

Otras condiciones

El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.

Se habrán de cumplir las determinaciones específicas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PCOU.

Deberá solicitarse previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo autorización al organismo competente de aguas sobre la posibilidad de desarrollo según recursos hídricos.

Dataciones mínimas

Áreas libres públicas: 20% superficie del sector (7.323,60 m²s)
 Equipamiento público: 1.816 m²s

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Plan parcial de ordenación
 Sistema de ejecución: compensación
 Plazo máximo de presentación de:
 Plan Parcial: 12 meses desde AD del PCOU
 Proy. Regeneración: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
 Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

Servidumbres y afectaciones

Carretera MA-5402, Oleoducto AtahualMálaga

Condiciones de ejecución

Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

ORDENACIÓN POMENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas:	24,58 viv/ha	Ordenanza: unifamiliar adosada, plurifamiliar en ordenación abierta
Nº máximo de viviendas	90,00 viv	
Nº máximo de viviendas libres:	63 viv	
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE		
Programación:	Cargas externas:	SSGG Infraestructuras
1er Cuatrenio	SSGG áreas libres	SSGG Vario
	4,91 €/ua	27,52% SGV-2
		27,52% SGT abastecimiento (AB.D5,AB.11, AB.C08)

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS A2

ESQUEMA GRÁFICO



Clasificación	Uso global	Edificabilidad global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbanizable sectorizado	Resid.	0,3300	Media-baja	30,00%	38,967
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Año (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS A	0,1818	9,052,81	6,374,29	708,25	1,970,27
Sistemas generales adscritos					
SGV-2, SGAL-1A, SGAL-1B, SGT-AB.D.5 (parte)					
Superficie (m ²)					
10 840,08					

ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso
Se presentará una planificación de la estructura viaria global, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado colindantes. El viario grillaado en los planos es vinculante en cuanto a conexiones.
La ordenación pormenorizada dibujada es indicativa, no vinculante. En todo caso, los suelos dotacionales deberán situarse en las zonas más accesibles desde los viarios del sector.
En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.
En cumplimiento de los puntos 1 y 6 del art. 61 de la LOUA, el PCOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá conectar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.
Los sectores urbanizables afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, ejecución de destino de según art. 241.1 del real decreto 849/1986 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas. Los crecimientos se deberán integrar con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.
Se prohíbe el uso industrial.

Otras condiciones
El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.
Se librarán de cumplir las determinaciones específicas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PCOU.
Deberá solicitarse previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo autorización al organismo competente de aguas sobre la posibilidad de desarrollo según recursos hídricos.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 20% superficie del sector (7.793,40 m²s)
Equipamiento público: 5% superficie del sector (1.948,35 m²s)

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Plan parcial de ordenación
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:
Plan Parcial: 6 meses desde AD del PCOU
Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

Servidumbres y afectaciones

Oleoducto Arahal-Málaga

Condiciones de ejecución
Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA

Densidad máxima de viviendas: 27,72 viv/ha
Nº máximo de viviendas: 108,00 viv
Nº máximo de viviendas libres: 75 viv

Ordenanza: unifamiliar adosada, plurifamiliar en ordenación abierta

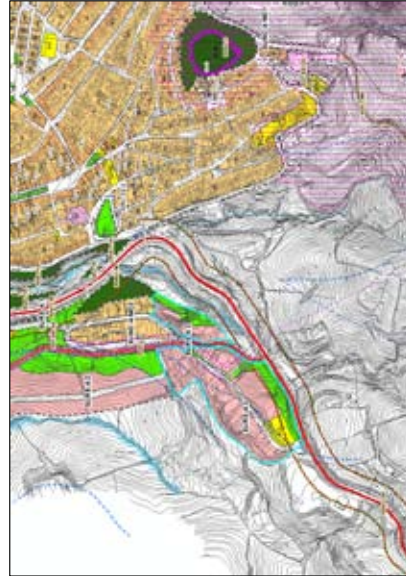
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	SSGG áreas libres	SSGG Infraestructuras
1er Cuatrenio	4,91 €/ua	29,28% SGV-2	29,28% SGT abastecimiento (AB.DS.AB.11, AB.C08)

SURS A3

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ESQUEMA GRÁFICO



Clasificación	Uso global	Eficiencia global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbanizable sectorizado	Resid.	0,2885	Media-baja	30,00%	28.736
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Año (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS A	0,1818	5.835,93	4.700,69	522,30	612,94
Sistemas generales adscritos					
SGV-2, SGAL-1A, SGAL-1B, SGT-AB.D.5 (parte)					
					Superficie (m ²)
					3.372,31

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso
Se presentará una planificación de la estructura viaria global, incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado colindantes. El viario grillaado en los planos es vinculante en cuanto a conexiones.
La ordenación pormenorizada dibujada es indicativa, no vinculante. En todo caso, los suelos dotacionales deberán situarse en las zonas más accesibles desde los viarios del sector.
En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.
En cumplimiento de los puntos 1 y 6 del art. 61 de la LOUA, el PGOU establece los coeficientes de uso y tipología, y situación. No obstante, en base al art. 61.5 de la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada podrá concretar, y en su caso fijar, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No se podrá disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.
Los sectores urbanizables afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, ejecución de deslinde de según art. 241.1 del real decreto 849/1986 de 11 de abril, así como informe vinculante del organismo competente en materia de aguas.
Se prohíbe el uso industrial.

Condiciones de ejecución
Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

Ordenanza: unifamiliar adosada, plurifamiliar en ordenación abierta

Ordenación PORMENORIZADA POTESTATIVA
Densidad máxima de viviendas: 26,80 viv/ha
Nº máximo de viviendas: 77,00 viv
Nº máximo de viviendas libres: 53 viv

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE
Programación:
1er Cuatrienio

Cargas externas:
SSGG áreas libres
4,91 €/ua

SSGG Infraestructuras
21,58% SGT abastecimiento (AB.D5, AB.11, AB.CO8)

Otras condiciones
El instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, los cuales deberán contar con informe favorable de la consejería competente en materia de vivienda.
Se librarán de cumplir las determinaciones específicas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PGOU.
Deberá solicitarse previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo autorización al organismo competente de aguas sobre la posibilidad de desarrollo según recursos hídricos.

Dotaciones mínimas
Áreas libres públicas: 20% superficie del sector (5.747,20 m²s)
Equipamiento público: 1.544,00 m²s

Desarrollo gestión y plazos
Planeamiento: Plan parcial de ordenación
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:
Plan Parcial: 12 meses desde AD del PGOU
Proy. Reparcelación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

Servidumbres y afectaciones
Carretera MA-5402, Oleoducto Aranal-Málaga

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS 11

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Uso global	Eficiencia global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbanizable sectorizado	Indust.	0,5093			25.417
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Año (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS 1	0,1681	4.272,15	3.844,93	427,21	0,00
Sistemas generales adscritos					
					Superficie (m ²)
					0,00

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso

Se presentará una planificación de la estructura viaria incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado coincidentes.
Los SUE se situarán en las zonas más accesibles desde la carretera. La ubicación de los SLAL será donde marcan los planos de ordenación del PGOU, pudiéndose ajustar límites siempre que no disminuya la superficie.

El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ceder los terrenos necesarios para la implantación de éstos.

Se prohíbe el uso residencial.
En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constata la zona adecuada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.

Será preceptivo para el desarrollo del sector la creación y obtención de autorización de uso de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los residuos generados por la actividad industrial, conforme al decreto 99/2004 de 9 de marzo "plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía" y la ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental. La gestión para la localización del punto limpio será municipal, y los costes de adquisición y acondicionamiento serán asumidos proporcionalmente por los sectores de uso productivo SURS-11, SURS-12 y SURS 13.

Queda prohibido el vertido al terreno, cauces y red de alcantarillado de basuras y residuos, así como el vertido de escombros e inertes, quedando regulado por lo dispuesto en el plan director de residuos sólidos urbanos de la provincia de Málaga.

Los sectores urbanizables afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, informe vinculante del organismo competente en materia de aguas.

Conforme al artículo 39.1b) del Reglamento de Policía Sanitaria (DS6/2001) deberá dejarse libre de toda edificación una zona de protección de 50 m. de anchura alrededor del cementerio. Esta zona podrá, no obstante, reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo con lo prescrito en el mismo artículo.

Condiciones de ejecución

El sector habrá de contar con sistema de depuración propio y cumplir con las condiciones establecidas para "vertidos industriales" en la normativa de este Plan General, así como en la legislación vigente al respecto.

Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

Otras condiciones

Se habrán de cumplir las determinaciones específicas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PGOU.

Selección de la realización de tanques de tormenta que se dimensionarán para que absorban un mínimo de 20 minutos de lluvia con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea. Además, deberá solicitarse previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo autorización al organismo competente de aguas sobre la posibilidad de desarrollo según recursos hídricos.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 15% superficie del sector (3812,65 m²)
Equipamiento público SPS: 5% superficie del sector (1270,85 m²)

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Plan parcial de ordenación
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:

Plan Parcial: 12 meses desde AD del PGOU

Proy. Reparación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO

Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Ordenanza: industrial (IND-1, IND-2)

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA DE

Programación:	Cargas externas:	SSGG áreas libres	SSGG Infraestructuras
1er Cuatrenio		4,91 €/ua	25,23% SGT abastecimiento (AB.D6.AB.12, AB.C08)

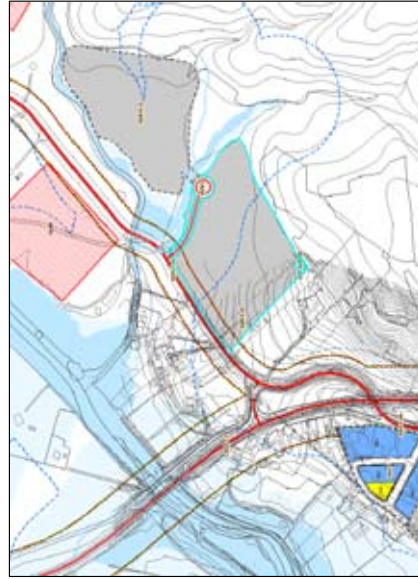
SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS 12

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación	Uso global	Eficiencia global (m ² /m ² s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m ² s)
Urbanizable sectorizado	Indust.	0,5262			40.337
Área de reparto y condiciones de aprovechamiento					
Área de reparto	Aprov. Medio (uas/m ² s)	Aprov. Objetivo (uas)	Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Apto (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS 1	0,1681	7.004,76	6.101,94	677,89	224,82
Sistemas generales adscritos					
SGT-AB.D6 (completo), SGV-3 (parte)					
					Superficie (m ²)
					1.337,59

ESQUEMA GRÁFICO



ORDENACIÓN POR MENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso
Se presentará una planificación de la estructura viaria global incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado colindantes.
Los SUE se situarán en las zonas más accesibles desde la carretera. La ubicación de los SUE será donde marcan los planos de ordenación del PGOU, pudiéndose ajustar límites siempre que no disminuya la superficie.

El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ceder los terrenos necesarios para la implantación de éstos.

Se prohíbe el uso residencial.
En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona adecuada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.

Se será preceptivo para el desarrollo del sector, la creación y obtención de autorización de uso de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los residuos generados por la actividad industrial, conforme al decreto 99/2004 de 9 de marzo "plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía" y la ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental. La gestión para la localización del punto limpio será municipal, y los costes de adquisición y acondicionamiento serán asumidos proporcionalmente por los sectores de uso productivo SURS-11, SURS-12 y SURS 13.

Queda prohibido el vertido al terreno, cauces y red de canalización de lasuras y residuos, así como el vertido de escombros e inertes, quedando regulado por lo dispuesto en el plan director de residuos sólidos urbanos de la provincia de Málaga".
Los sectores urbanizables afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, informe vinculante del organismo competente en materia de aguas.
La ordenación deberá integrar la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, y del dominio público, y la preservación de los paisajes fluviales, de acuerdo con el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

Servidumbres y afectaciones: carretera MA-5403

ORDENACIÓN POR MENORIZADA POTESTATIVA

Ordenanza: industrial (IND-2)

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE

Programación:	Cargas externas:	SSGG áreas libres	SSGG Varios	SSGG Infraestructuras
1er Cuatrenio	4,91 €/ua	53,55% SGV-3	40,04% SGT abastecimiento (AB.D6, AB.12, AB.C09)	

Condiciones de ejecución

El sector habrá de contar con sistema de depuración propio y cumplir con las condiciones establecidas para "vertidos industriales" en la normativa de este Plan General, así como en la legislación vigente al respecto.

Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

Otras condiciones

Se habrán de cumplir las determinaciones especificadas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PGOU.

Se será preciso la realización de tanques de tormenta que se dimensionarán para que absorban un mínimo de 20 minutos de lluvia con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea. Además, deberá solicitarse previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo autorización al organismo competente de aguas sobre la posibilidad de desarrollo según recuses hídricos.

Dotaciones mínimas

Áreas libres públicas: 15% superficie del sector (60.50,55 m²s)
Equipamiento público SPS: 3% superficie del sector (2016,65 m²s)

Desarrollo gestión y plazos

Planeamiento: Plan parcial de ordenación
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:

Plan Parcial: 12 meses desde AD del PGOU
Proy. Reparación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

SURS I3

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ESQUEMA GRÁFICO



Ordenación Estructural	Clasificación	Uso global	Edificabilidad global (m2/m2s)	Nivel de densidad	Reserva de VP	Superficie (m2s)
Urbanizable sectorizado		Indust.	0,5262			34.994
Area de reparto y condiciones de aprovechamiento						
Area de reparto	Aprov. Medio (uas/m2s)	Aprov. Objetivo (uas)		Aprov. Subjetivo (uas)	10% Aprov. Apto (uas)	Excesos de aprov. (uas)
AR SURS I	0,1681	6.076,32		5.293,69	588,19	195,04
Sistemas generales adscritos						
SGV-3 (parte)						Superficie (m2) 1.160,41

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Condiciones de ordenación y uso
Se presentará una planificación de la estructura viaria global incluyendo los sectores de suelo urbanizable sectorizado colindantes.
Los SLE se situarán en las zonas más accesibles desde la carretera. La ubicación de los SLAL será donde marcan los planos de ordenación del PGOU, pudiéndose ajustar límites siempre que no disminuya la superficie.
El instrumento de desarrollo deberá prever en la ordenación, la ubicación de los sistemas generales y locales de infraestructuras, así como sus redes de distribución, y ceder los terrenos necesarios para la implantación de éstos.
Se prohíbe el uso residencial.
En caso de que el área o sector de suelo se encuentre junto a una infraestructura viaria de la red provincial o autonómica, habrá de realizarse un estudio acústico de detalle en el que se constate la zona afectada con objeto de proponer medidas correctoras para no superar los límites máximos admisibles. Dicha limitación acústica condicionará la ordenación prevista en el planeamiento de desarrollo del área o sector.
Será preceptivo para el desarrollo del sector la creación y obtención de autorización de uso de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los residuos generados por la actividad industrial, conforme al decreto 892/04 de 9 de marzo. Plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía y la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental. La gestión para la localización del punto limpio será municipal, y los costes de adquisición y acondicionamiento serán asumidos proporcionalmente por los sectores de uso productivo SURS-11, SURS-12 y SURS-13.
Queda prohibido el vertido al terreno, cauces y red de alcantarillado de basuras y residuos, así como el vertido de escombros e inertes, quedando regulado por lo dispuesto en el plan director de residuos sólidos urbanos de la provincia de Málaga.
Los sectores urbanizables afectados por cauces necesitarán, para su desarrollo posterior, informe vinculante del organismo competente en materia de aguas.
La ordenación deberá integrar la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, y del dominio público, y la preservación de los paisajes fluviales, de acuerdo con el condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica.

Servidumbres y afectaciones : carretera MA-5403

Condiciones de ejecución
El sector habrá de contar con sistema de depuración propio y cumplir con las condiciones establecidas para "vertidos industriales" en la normativa de este Plan General, así como en la legislación vigente al respecto.
Realización de estudio geológico-geotécnico previo al proyecto de urbanización que garantice las mejoras de terreno necesarias, así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

Otras condiciones
Se habrán de cumplir las determinaciones específicas sobre los condicionantes exigibles en las actuaciones de desarrollo del planeamiento, conforme a la capacidad de acogida para los nuevos usos y aprovechamientos y la caracterización y valoración de los impactos, todo ello según lo recogido en el estudio de impacto ambiental (EIA) del PGOU.
Será preceptivo la realización de tanques de tormenta que se dimensionarán para que absorban un mínimo de 20 minutos de lluvia con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea. Además, deberá solicitarse previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo autorización al organismo competente de aguas sobre la posibilidad de desarrollo según recusos hídricos.

Dotaciones mínimas
Áreas libres públicas: 15% superficie del sector (5249,10 m2s)
Equipamiento público SIPS: 5% superficie del sector (1749,70 m2s)

Desarrollo gestión y plazos
Planeamiento: Plan parcial de ordenación
Sistema de ejecución: compensación
Plazo máximo de presentación de:
Plan Parcial: 6 meses desde AD del PGOU
Proy. Reparación: 6 meses desde constitución Junta Comp. o AD PPO
Proy. Urbanización: 12 meses desde AD del PPO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Ordenanza: industrial (IND-2)

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA OE	Cargas externas:
SSGG áreas libres	SSGG Infraestructuras
4,91 €/ua	34,73% SGT atascamiento (AB, DG, AB, IZ, ABCO9)
	SSGG Vario
	46,45% SGV-3

DOCUMENTO ÚNICO DE SUBSANACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA (CTOTU DE MÁLAGA, 24 DE MAYO DE 2019), FICHAS URBANÍSTICAS

Málaga, 15 de febrero de 2021.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

00186554

