

4. La eficacia de toda transferencia requiere, en su caso, la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga 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 153. 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, el Ayuntamiento de Comares 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 aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.
4. Cuando una unidad de ejecución o un área o sector sea colindantes a bienes de dominio público excluidos de la unidad, área o sector, y, al efectuar el deslinde administrativo o al informarse por el titular de los bienes demaniales el planeamiento de desarrollo o el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, resultase una alteración del deslinde incrementando o disminuyendo las propiedades colindantes, se entenderá modificada la unidad, área o sector con la exclusión o inclusión en aquello que se incremente o disminuya el dominio público a favor de la propiedad

colindante y debiendo referirse los parámetros de la ordenación urbanística a la superficie real existente.

5. En los bienes del dominio público viario, de carácter general será preceptiva y vinculante las determinaciones de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Artículo 154. 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 instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del suelo. A estos efectos, las determinaciones que al respecto contenga el Plan General en ámbitos remitidos a su posterior ordenación pormenorizada tendrá carácter indicativo y no vincularán en ningún caso al Ayuntamiento de Comares.
3. En defecto de previsión expresa y motivada en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada la determinación del sistema de actuación se efectuará por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
4. Idéntico procedimiento se seguirá para la sustitución del sistema inicialmente elegido.
5. Para la determinación del sistema el Ayuntamiento de Comares 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.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

202

- 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.
6. En todo caso, el Ayuntamiento de Comares, podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

Artículo 155. 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 la afección de los terrenos al pago 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 artículo 102.1.d) de la LEY 7/2002, será obligado que en la valoración de las fincas aportadas y resultantes se incluya un coeficiente que refleje, de forma suficientemente motivada, las diferencias de situación y características dentro del espacio ordenado.

Artículo 156. GASTOS DE URBANIZACIÓN EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

1. 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.
2. 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. Ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que dichos gastos sean voluntariamente asumidos de forma anticipada en cuyo caso quien asuma la responsabilidad de los mismos podrá hacer reserva del aprovechamiento correspondiente.

CAPÍTULO III.- LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Artículo 157. EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

- a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución.
- b. 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.

Dicha ejecución anticipada implica en todo caso, el reconocimiento a los titulares del suelo de los aprovechamientos que les correspondan, de los que se hará reserva para su posterior transferencia.
- c. Los procesos de reconocimiento y atribución de aprovechamiento y edificación de los solares del suelo urbano consolidado.
- d. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.
- e. 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.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

204

00187308

- f. 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 158. 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 PRIMERA.- LA EXPROPIACIÓN**Artículo 159. 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

205

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 160. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES EN LA EJECUCIÓN SUJETA A EXPROPIACIÓN FORZOSA.

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.

Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

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.

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 161. 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 162. 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 SEGUNDA. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

Artículo 163. 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.
 - c) Por convenio urbanístico.
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.
- c) Por convenio urbanístico.

Artículo 164. 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 165. 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 TERCERA. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 166. 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 CUARTA. OTROS MEDIOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICOS.**Artículo 167. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.**

1. 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.
2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:
 - a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.
 - b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
 - d) Por expropiación forzosa.
 - e) Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 168. 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

211

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 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 7/2002.

Artículo 169. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 1.- En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán al menos los siguientes actos:
 - a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
 - b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
 - c) 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 170. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO Y VIVIENDA.**

El Ayuntamiento de Comares utilizará los siguientes instrumentos para la consecución de una adecuada política municipal de suelo y vivienda:

- a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
- b) La delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas.
- c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos
- d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
- e) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- f) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.
- g) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 171. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento más importante del Ayuntamiento de Comares 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:
- 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 Comares 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 Comares.

Artículo 172. 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. Los terrenos del Patrimonio Público del Suelo también podrán ser destinados 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 LEY 7/2002, se consideran usos de interés público los siguientes:
 - a) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
 - b) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
 - c) 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, 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 173. DESTINO DE LOS INGRESOS Y RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

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 especies, 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. Se considerarán, entre otras, incluidas en este apartado, siempre que se desarrollen en la ciudad consolidada, la rehabilitación y conservación de bienes catalogados por el Plan General, los proyectos de obras públicas ordinarias y la financiación de actuaciones urbanizadoras no integradas previstas en el Plan.

El destino de los ingresos y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines del anterior apartado d), podrá realizarse siempre que su importe no exceda de los necesarios y comprometidos anualmente para los fines de los otros dos apartados a) b) y c) y con el límite máximo del 25% del volumen total de dichos recursos disponibles anualmente.

Artículo 174. 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 175. 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 176. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. 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 los parámetros y determinaciones que fijan los porcentajes, edificabilidad, unidades de aprovechamiento, edificables y número de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

2. 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 177. 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 178. NULIDAD E INFRACCIONES POR CAMBIO DE USO EN VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. 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.
2. Constituyen infracción de las normas de uso el destino a vivienda libre de las calificadas para protegida.

Artículo 179. NORMAS SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

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.
- c) 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 180. FOMENTO DE INICIATIVAS PARA INCREMENTAR EN PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Coeficientes de ponderación:

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. En el cálculo del aprovechamiento medio se aplican estos coeficientes para pasar de superficie edificable por usos y tipologías a unidades de aprovechamiento.

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 de protección oficial, 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 de 31,25€/m²t, 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.

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.

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 un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

Estos plazos serán revisables por la Administración Local según las necesidades municipales de vivienda protegida.



TÍTULO IX.- REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS**SECCIÓN PRIMERA.- REGULACIÓN DE USOS.****Artículo 181. DISPOSICIONES GENERALES.**

Se regularán en este P.G.O.U. los usos en los distintos tipos de suelo.

En el Suelo Urbano se regularán de forma pormenorizada mediante las correspondientes ordenanzas.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se asignarán los usos globales.

Al Suelo Urbanizable No Sectorizado el P.G.O.U. señala los usos incompatibles de cada área con esta categoría de suelo.

En suelo no urbanizable se determinan los usos admisibles, siendo el resto prohibidos, según lo dispuesto en el Título VI de esta Normativa.

Artículo 182. 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.
6. Según el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, los propietarios de suelos en los que en el pasado se haya realizado alguna actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades

223

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

potencialmente contaminantes, o que suponga un cambio de uso del suelo. Este requerimiento deberá establecerse como condición previa al otorgamiento de licencia municipal de obras.

Artículo 183. 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 60% 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.

- a. **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.
- b. **USO ALTERNATIVO DEL USO GLOBAL:** son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.
- c. **USO COMPATIBLE DEL USO GLOBAL:** son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del 40% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito.
- d. **USO ALTERNATIVO DEL USO PORMENORIZADO:** son aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.
- e. **USO COMPATIBLE DEL USO PORMENORIZADO:** son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

224

00187308

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.

- f. **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, aún 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.

- g. **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 184. 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, es el de aquellos espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, estaciones gasolineras, etc., así como los servicios a personas, como barberías, saunas, salones de belleza, estaciones de servicio, etc.

225

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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. Se podrán incluir en este uso los edificios residenciales privados donde se imparten clases o disponiendo parte del edificio al uso académico.
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 SEGUNDA.- REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.

Como criterio general de interpretación 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.

Las presentes normas de edificación residencial, tienen como referencia las pautas de diseño exigidas por la normativa actual para viviendas protegidas. Si las Normas de viviendas protegidas varían en el transcurso de la gestión de este PGOU, los artículos de la normativa afectados variarán en consecuencia, sin ningún trámite de modificación del PGOU.

Artículo 185. DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS.

El Uso Vivienda es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a residencia habitual. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a. VIVIENDA UNIFAMILIAR: Es la situada en parcela con acceso independiente, y sin elementos comunitarios, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
- b. VIVIENDA PLURIFAMILIAR: Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Respecto a su configuración interna distinguimos las siguientes tipologías:

1. VIVIENDA COMPARTIMENTADA

Denominadas comúnmente "apartamentos" o "viviendas de uno o más dormitorios", son las viviendas compuestas por piezas habitables (estancias)-salón, comedor, dormitorios, cocina, piezas de servicio (baños, aseo, trastero, lavadero, etc.) y piezas de distribución.

2. VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO

Conocidas también como "estudios", son las viviendas caracterizadas por la ausencia de tabiquería en las que se crea un espacio multifuncional donde las relativas independencias se consiguen mediante mobiliario.

Respecto a su ubicación en el tejido urbano distinguiremos:

1. VIVIENDA EXTERIOR

Es la vivienda, de nueva planta, donde todas las piezas habitables (estancias) tendrán huecos que abran a espacio abierto, patio de manzana y/o patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y además cumplirán:

A. Para obtener la condición de vivienda exterior se diferencian dos casos:

1. En los edificios de viviendas plurifamiliares de tres o más dormitorios, al menos 2 piezas habitables (estancias, entre ellas la principal (salón o salón-comedor) y un dormitorio, tendrán huecos que abran a calle o espacio libre público
2. En el caso de viviendas de dos o menos dormitorios, bastará con 1 pieza habitable (estancia principal), tendrá huecos que abran a calle o espacio libre público.

B. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable (estancia) alguna con el piso en nivel inferior al del terreno de vía pública en contacto con ella.

En el caso de patio interior, el piso de las piezas habitables (estancias) que se sirvan de éste, no podrá estar a más de 1,00 metro de desnivel.

C. En el caso de Viviendas Unifamiliares, se permitirá que la estancia principal se ilumine y ventile en su totalidad a patio trasero, siempre que éste tenga una dimensión mínima que permita un diámetro inscrito mínimo de 4 metros y se cumpla con la legislación vigente, CTE y otras que pueda ser de aplicación.

2. VIVIENDA INTERIOR

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán viviendas interiores, que en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:

A. Todas las piezas habitables (estancias) de la vivienda tendrán huecos que abran a patio de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

B. Al menos dos piezas habitables (estancias), entre ellas la principal (salón o salón-comedor), tendrán huecos que abran a patios de manzana. En caso de viviendas de un dormitorio bastará con un hueco en la estancia principal.

C. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable (estancia) alguna con el piso en nivel inferior al del terreno de vía pública en contacto con ella.

En el caso de patio interior, el piso de las piezas habitables (estancias) que se sirvan de éste, no podrá estar a más de 1,00 metro de desnivel.

Artículo 186. SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS.

Conceptos previos para todas las unidades residenciales:

- Superficie útil de las dependencias de una vivienda es la superficie de suelo delimitada por las caras internas de los paramentos que conforman los espacios. Se excluyen los umbrales de las puertas.

- Las superficies mínimas de las piezas se refieren al espacio principal, no computándose dentro de la superficie mínima, la correspondiente a pasillo interior de la pieza, cuando éste no alcance un ancho mínimo de 1,50 m.

- Para todas las unidades residenciales, se designa como **estancia** a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

La unidad urbana con superficie útil menor de la menor recogida en la siguiente tabla, o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancia indicados, no tendrá consideración de unidad residencial. Las viviendas protegidas se regularán por su propia legislación específica.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples.
5. Baño: 3 m².
6. Aseo: 1.50 m²

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

230

Artículo 187. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.

No se admitirán viviendas que incumplan una condición de distribución de viviendas de las descritas a continuación.

1. Se fija la altura libre mínima en 2,50m desde suelo terminado a cara inferior de techo (incluso falso techo) terminado, admitiéndose por razones técnicas justificadas rebajar esta altura en 30cm en vestíbulos, pasillos, distribuidores y baños mediante falso techo.
2. 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".
3. El acceso a un dormitorio no podrá efectuarse a través de otros dormitorios, cocinas, aseos ni baños.
4. En caso de proyectarse la cocina incorporada al salón-comedor, la superficie mínima exigida para el salón se incrementará en 5m². En el caso de cocina con elementos técnicos de lavado y secado, el salón se incrementará en 7 m².
5. 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 188. 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

231

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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:
 - 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.
 - Podrán ventilar iluminarse a patio de luces todas las dependencias excepto la mayor.
 - Podrán ventilar a patios de ventilación todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

Artículo 189. 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 unas de sus diagonales ha de tener una longitud de $\frac{3}{4}$ de la altura total del edificio, de la siguiente forma:

Altura de Patio de luces	Superficie mínima
Nº de plantas	
Hasta 2	30 m ²
Hasta 3	45 m ²
Hasta 4	60 m ²
Hasta 5	75 m ²
Más de 5	90 m ²

En todo lo referente a Patios de Manzana interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. No se admite cubrición del patio de manzana con lucernarios o similar, debiendo estar descubierta toda su superficie.

Artículo 190. 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 m ²
Hasta 3	12 m ²
Hasta 4	14 m ²
Hasta 5	16 m ²
Más de 5	20 m ²

En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
3. El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
4. Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del

233

patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Artículo 191. 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:

Artículo 192. 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:

1. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
2. La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.
3. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

Artículo 193. PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES.

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90m 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 anchura 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 las tabicas 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.

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 punto 5.
3. Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 11 m. o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.

SECCIÓN TERCERA. - REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO Y GARAJE.**Artículo 194. DEFINICIÓN.**

Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías o en interior de parcelas, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

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 195. RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS.

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.

Así, deberá completarse la reserva de suelo para aparcamientos públicos y privados, hasta disponer de una plaza por cada 100m² de techo edificable de cualquier uso, según lo establecido en el art.17.3 de la LOUA.

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.

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 Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado.

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.

Con carácter general se establecen las siguientes exigencias para el uso de aparcamientos:

1. 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 2,5 m de ancho por 5,00 m. de largo.

2. 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.
3. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan.
4. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
5. Para los edificios de nueva planta destinados a viviendas en las áreas de nuevo crecimiento exterior al casco, se deberá prever 2 plazas por cada una de ellas en interior de parcela.
6. 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.
7. 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 parcela sea inferior a 300 m² o su parte de fachada no alcance los 6 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6 m.
8. 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. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas cumplirán lo establecido en la Orden Ministerial VIV/561/2010, de 1 de febrero, en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio de Andalucía, así como en la legislación que se encuentre en vigor sobre dicha materia.
9. En las zonas industriales y de almacenes, se preverá una plaza de aparcamiento para cada 200 m² de superficie construida.
10. En zonas hoteleras se preverán las plazas que regule la legislación vigente en la materia, con unos mínimos de:

Hotel 4,5 estrellas 1 plaza cada 2 habitaciones.
Hotel de 2,3 estrellas 1 plaza cada 5 habitaciones.
11. 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 196. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE GARAJES.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m.

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.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

Artículo 197. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

1. 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.
2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Artículo 198. 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 están 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 es esquina de dos paramentos perpendiculares o formando ángulo entre 60° y 90° con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3m mas desde el límite exterior de esta plaza en esquina, o bien diseñar la misma con un sobreaño 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 a lo 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.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media con el sobreebanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. Los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

- a. Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).
- b. Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

Artículo 199. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS.

1. Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán de 2,50 m de ancho y 5,00 m de largo.
2. 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. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos setenta (370) centímetros. Dichas plazas cumplirán la legislación vigente referente a accesibilidad.

Artículo 200. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. 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.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos. Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
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.
4. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.
 5. 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. 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. 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.
 6. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
 7. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y material combustible.
 8. 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. 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 CUARTA.- USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO Y SALAS DE FIESTA.

Artículo 201. Uso OFICINA.

Es el destinado a las actividades burocráticas o administrativas de carácter público o privado, que incluye los despachos profesionales, gestorías, bancos, etc.

Pueden ser edificados para uso exclusivo de oficinas o locales de oficinas en algunas plantas u oficinas profesionales anexos a la vivienda del titular.

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.

Se admite el uso de oficinas anexas a los demás usos sólo como edificación complementaria y de administración del uso que acompaña.

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 202. USO COMERCIAL.

Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen de minorista o mayorista, que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa el almacenamiento de las mismas.

Se incluyen en este tipo de usos los destinados a servicios, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

Pueden dividirse en edificios de carácter comercial exclusivamente o edificios con otros usos además del comercial.

1. En el primero de los casos se estará a lo establecido en las ordenanzas específicas en este tipo de uso.
2. En el segundo caso se permitirá el uso comercial en planta baja y primera además de sótano o semisótano de almacén en edificios destinados a uso residencial.

En cualquier caso el uso comercial no superará el 50% del techo edificable en edificios residenciales y se prohíbe expresamente la implantación de grandes superficies minoristas en todo el término municipal.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos, aparatos de extinción, ventilación, etc., según el C.T.E. o normas al efecto.

Artículo 203. USO DE HOSTELERÍA.

Es 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.

Se distinguen:

1.- 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.

2.- Instalaciones con actividad musical: Instalaciones con actividad musical tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tbaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

Artículo 204. USO RECREATIVO Y SALA DE FIESTAS.

Es 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.

Salas de fiestas, es el uso destinado al servicio público para práctica de actividades de recreo, música y espectáculos y restaurantes anexos.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior en algunos casos, ventilación forzada, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo insonorizado en la pared medianera. 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.

Tanto el uso recreativo como de Salas de Fiestas se atenderán a la Normativa específica marcada por la Comunidad Autónoma y el C.T.E. o normativa al efecto.

SECCIÓN QUINTA.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.

Artículo 205. 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 a los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

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 206. 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 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría industrial cuando por su volumen o por las molestias y peligros que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestia propios de esta 1ª Categoría.

Artículo 207. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Se incluyen en esta categoría las industrias que no son insalubres, nocivas y peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial.

El nivel de máximo ruido admisible en esta Categoría es de 55 decibelios. La potencia máxima permitida 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría, se entenderán que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

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.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., que se han mencionado en el artículo anterior, se consideran incluidas en esta Categoría cuando superen los límites de superficie que se les asignen en la Normativa específica de las zonas de Suelo Urbano y sectores urbanizables.

Además se incluyen las actividades siguientes:

1. Taller de electricidad.
2. Taller mecánica automóvil.
3. Taller chapa y pintura.
4. Taller carpintería metálica.
5. Taller carpintería madera.
6. Taller industria cerámica.
7. Taller industria textil.
8. Taller industria tapicería.
9. Industria escaparate.
10. Industria pan (Horno)
11. Industria juguetes.
12. Industria de embutidos.
13. Imprenta (no librería)
14. Fabricación de helados.
15. Tintorería.
16. Lavanderías.
17. Lavandería industrial.
18. Taller de cerrajería.
19. Otros usos industriales asimilables a los anteriores por sus características.

Artículo 208. TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

Pertencen a esta categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace compatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Artículo 209. 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

245

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 210. REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

Para la clasificación de las actividades se estará a lo dispuesto en Legislación Ambiental, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este capítulo sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras 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 211. 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 puntas accidentales.

Artículo 212. 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 como mínimo condiciones 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 superficie 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 213. 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.
 - b. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.
 - c. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

248

- sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.
- d. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- e. Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el párrafo 2, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter de ruido precisadas en la tabla II.

Tabla I

Frecuencia. Bandas de octava estándar en ciclos por segundo	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla II

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1.- Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2.- Fuente de ruido que se opera menos de: 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.

4. 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.

5. 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.
6. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringlemann, excepto para el humo gris a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblina en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

7. 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.
8. 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.

Artículo 214. VERTIDOS INDUSTRIALES.

Las actividades e industrias que se establezcan en el sector deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece la legislación vigente.

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.

Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de una 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.

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.

Será necesario el registro de las depuradoras instaladas en los polígonos industriales una vez autorizadas por los órganos competentes. Así mismo será necesaria la ubicación de un punto limpio y gestión adecuada de los residuos generados en el polígono industrial.

Artículo 215. OTRAS CONDICIONES

La tipología constructiva de las edificaciones de uso industrial que se proyecten habrá de ser acorde con el medio donde se ubiquen y deberán quedar adecuadamente integradas en el paisaje.

Se incluirá un tratamiento de borde mediante ajardinamiento, y con unas condiciones de distanciamiento adecuadas para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los suelos productivos.

SECCIÓN SEXTA. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. REGULACIÓN DE LOS USOS "ESPACIOS LIBRES" Y "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".

Artículo 216. DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

1. Definición:

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.
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

251

como dotaciones por la legislación urbanísticas para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento

2. Obtención de los terrenos dotacionales.

a. Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales se podrán obtener según lo regulado en la LOUA, en el Capítulo III del título IV, así como lo indicado en el Título III de las presentes normas.

b. Sistemas Locales.

Los Sistemas Locales se podrán obtener según lo regulado en la LOUA, en el Capítulo III del título IV, así como lo indicado en el Título III de las presentes normas.

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 hábitat naturales contiguos (ver "programa Andalucía 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.
- d) En relación al uso sostenible de los productos fitosanitarios se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1311/2012 sobre uso sostenible de los productos fitosanitarios.

En general se tendrán en cuenta las recomendaciones recogidas en el documento de "PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL DISEÑO DE PASOS DE FAUNA Y VALLADOS PERIMETRALES" del Ministerio de Medio Ambiente.

Artículo 217. 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)

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

252

00187308

Sistema Mixto:

Sistema General de Áreas Libres y Equipamiento (SG-AL/E)

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 (SGI)

Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

Sistema Ferroviario:

Sistema General Ferroviario (SGF)

Artículo 218. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.

Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 219. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGAL).

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

1. Planeamiento y Programación del SGAL.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

2. Condiciones de uso de los SGAL.

Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de viario interno con aparcamiento vinculado a este exclusivamente siempre y cuando sea justificado y siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales, y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamiento.

En los Sistemas Generales de Espacios libres o zonas verdes, se admite el uso de aparcamientos en el subsuelo, con carácter público, que podrán cederse en explotación mediante concesión. En caso de ejecutarse aparcamientos en el subsuelo, se tendrá que diseñar con cubierta vegetal en un mínimo del 75% de la superficie total.

En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

3. Urbanización de los SGAL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes Especiales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

4. Condiciones De Edificación en los SGAL.

En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,05 m²t/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan, sin que ello suponga modificación de este PGOU.

Artículo 220. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL).

Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

En el Suelo Urbano, se grafían tanto los existentes como los de nueva ordenación, en lo que la localización será obligatoria o con carácter indicativo según se especifique en las correspondientes fichas urbanísticas.

En Suelo Urbanizable, se grafían en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique en las correspondientes fichas urbanísticas.

1. Titularidad y Dominio del SLAL.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de 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.

2. Condiciones de Uso del SLAL.

Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios, pueden realizarse sobre aquellos.

El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementario los recreativos, culturales y de viario interno con aparcamiento vinculado a este exclusivamente siempre y cuando sea justificado, y siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

Solo se admitirán, además de éstos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

3. Condiciones de Edificación del SLAL.

En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,05 m²t/m²s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

Se tendrá en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 221. SISTEMA GENERAL MIXTO.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

1. Condiciones de uso del SG AL/E.

El uso dominante será el de zonas ajardinadas, con un mínimo del 75 % de la superficie total, admitiéndose destinar un máximo del 25% de la superficie total al uso de Equipamiento.

Se admite el uso de aparcamientos en el subsuelo, con carácter público, que podrán cederse en explotación mediante concesión.

2. Condiciones de Edificación del SG AL/E.

La ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por el Equipamiento, será como máximo del 25% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,5 m²t/m²s, medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

En caso de ejecutarse aparcamientos en el subsuelo, se tendrá que diseñar con cubierta vegetal en un mínimo del 75% de la superficie total.

Artículo 222. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Los suelos destinados a equipamiento comunitario, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos:

A. Educativo (E), comprende los siguientes usos:

- Colegios e institutos.
- Guarderías.

B. Deportivo (D), comprende los siguientes usos:

- Campos de fútbol
- Piscinas públicas
- Polideportivos
- Pistas de tenis y de pádel
- Centros deportivos intensivos edificados y no edificados.

C. Servicios de Interés Público y Social(SIPS)

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

256

00187308

- Cultural, Centro Cívico, Centro Cultural, etc.
- Bibliotecas
- Museos
- Teatros
- Mercados públicos.
- Recreativo
- Cementerio.
- Religioso.
- Asistencial
- Sanitario, hospitales, clínicas, ambulatorios, etc.
- Administrativo, Ayuntamiento, Delegaciones de organismos Oficiales, Patronatos, etc.
- Sedes políticas, asociaciones, etc.
- Oficinas de información, etc.
- Centros de Seguridad: Ejército. Policía. Guardia Civil. Bomberos.
- Alojamiento Comunitario, Residencias infantiles, de estudiantes, de ancianos, conventos, así como las instalaciones anejas complementarias.

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.

Los suelos de dominio público podrán destinarse a cualquiera de los usos y tipos en que se han clasificado los equipamientos, en función de las necesidades y demanda de la zona, si bien, 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.

Artículo 223. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE).

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos Ordenación Estructural y Pormenorizada.

1. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo público que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. Planeamiento y Programación Del SGE.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en su caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse

independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

3. Urbanización del SGE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes Especiales a cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

4. Condiciones de Edificación del SGE.

Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

5. Zonas de Protección del SGE.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

Artículo 224. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (SLE).

Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada del municipio y que se completarán con los de los Planes Parciales que desarrollen el PGOU.

Se grafía en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes fichas del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

2. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SLE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo público, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se

altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente se efectúen.

3. Condiciones de Uso del SLE.

En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

4. Urbanización del SLE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de urbanización de este PGOU. En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

5. Condiciones de Edificación del SLE.

Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán según lo dispuesto en la Ordenanza correspondiente.

Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

6. Zonas de Protección del SLE.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

Artículo 225. DEFINICIONES Y TIPOS DEL SISTEMA VIARIO.

Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 226. SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS.

Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada.

Los tipos y vías establecidas en este PGOU en atención a la función y servicios que prestan, son los siguientes:

Carreteras principales: son fundamentalmente las carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía que estructuran el sistema viario a nivel regional.

Carreteras secundarias: son el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

Caminos principales: son los que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos, aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

1. Desarrollo y Programación Del SGV.

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación por el organismo competente.

2. Condiciones de Uso Del SGV.

En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento al aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su titularidad y dominio.

En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a licencia.

3. 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 especial que los desarrolla.

Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. 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.

5. Zonas de Protección del SGV.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

Artículo 227. SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV). DEFINICIÓN.

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.

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.

1. 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.

2. 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.

3. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria.

4. 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.

5. 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.

6. Zonas de Protección del SLV.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

Artículo 228. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

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:

Abastecimiento de agua.
Saneamiento.
Eliminación de residuos sólidos.
Abastecimiento de energía eléctrica.
Servicio de telecomunicaciones.
Alumbrado público.
Red de gas.
Oleoductos.

Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras de Servicios y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 229. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SGI). DEFINICIÓN.

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:

Abastecimiento de agua:

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

262

00187308

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

Eliminación de residuos sólidos:

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de proyección, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.

Servicio de telecomunicaciones:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

Alumbrado público:

Asociado a las vías públicas interurbanas y urbanas, que constituyen Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

Red de gas:

Centrales de servicio y regulación así como las redes principales de distribución.

Oleoductos:

Centrales de almacenamiento y redes principales de distribución

1. Titularidad, Dominio y Organismos Actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo su mayoría de dominio público.

2. Planeamiento y Programación Del SGI.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

3. Condiciones de Uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

4. Urbanización y Edificación del SGI.

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.

5. Zonas de Protección del SGI.

Se regulan según la normativa vigente para cada una de los elementos que la conforman.

Artículo 230. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. (SLI).

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:

Abastecimiento de agua.
Saneamiento.
Eliminación de residuos sólidos.
Abastecimiento de energía eléctrica.
Servicio de telecomunicaciones.
Alumbrado público.
Red de gas.
Oleoductos.

1. Titularidad y Dominio del SLI.

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.

2. Planeamiento y Programación del SLI.

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.

Su programación se establece en las correspondientes fichas urbanísticas de los distintos sectores y en las determinaciones que establezcan los Planes Especiales.

3. Condiciones de Uso del SLI.

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.

4. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

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.

SECCIÓN SÉPTIMA. USOS Y OBRAS PROVISIONALES**Artículo 231. 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.
2. La eficacia de la licencia 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 o construcción y del deber del cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Municipio. Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con los artículos 52 a 56 de la LOUA.
3. La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará.
4. 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.

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.

TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 232. DEFINICIÓN.

Constituyen el 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.

Las presentes determinaciones son de carácter general, teniendo que cumplirse además las de carácter específico así como las fichas reguladoras correspondientes de cada zona.

Artículo 233. 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.

En las edificaciones afectadas por la protección y uso del dominio público viario, serán vinculantes las determinaciones de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

- 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.

Artículo 234. ZONAS DE APLICACIÓN.

Estas normas generales de edificación serán de aplicación en Casco y Ensanche y Áreas Exteriores al Casco.

A efectos de aplicación de la normativa específica se dividen en:

- Edificios protegidos.
- CH, casco histórico.
- EN, ensanche.
- UAS, viviendas unifamiliares aisladas.
- UAD, viviendas unifamiliares adosadas.
- I, industria.
- C, comercio.
- H, edificación Hotelera.
- E, equipamiento público.
- E pr, equipamiento privado.

Dentro de cada una de estas zonas podrán existir subzonas diferenciadas por algún parámetro urbanístico (edificabilidad, ocupación, etc.).

Artículo 235. DESARROLLO DE APLICACIÓN Y USOS DE EJECUCIÓN.

1. Ejercicio de la facultad de edificar.

Este ejercicio se regulará con arreglo a lo establecido en los art. 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y art. 11 al 29 de la Disposiciones relativas de la Ley 8/1990 de 25 de Julio 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 otra figura de planeamiento ni incluidas en Unidades de Ejecución.
- Mediante Estudios de Detalle en aquellas parcelas que delimite el P.G.O.U.
- Mediante Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) donde indique el P.G.O.U.

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 o de dotación de infraestructuras que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación. El Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que considere necesario, con las finalidades establecidas en el artº 83 del R. de Planeamiento, pudiendo suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en el artº 27 de la Ley del Suelo.

Artículo 236. 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.

Artículo 237. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

La actuación en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación. Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o entidad actuante lo determinará de oficio o a instancia de particulares, justificándolo según las circunstancias que concurren en cada caso (Regulado según el artº 38 del Reglamento de Gestión.)

Artículo 238. CONSERVACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservados 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 239. DECLARACIÓN DE RUINA

1. 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

269

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

270

00187308

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 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, acreditará también su titularidad.

5. 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.
6. 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.

7. 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.

8. 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.
9. 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 240. 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 241. 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.

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 242. 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.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**Artículo 243. PARCELA Y SOLAR.**

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.
- 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 según las distintas ordenanzas se encontrasen en período de tramitación de proyectos, o estén adquiridas por escritura pública o inscritas en el registro de propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., o no pudieran ampliarse por estar edificado su entorno.
- 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.

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 244. TERRENO NATURAL.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como "Terreno Natural":

- a) 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
- b) 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 245. 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.
 - Terrazas no voladas.
 - Cuerpos salientes cerrados.
 - Terrazas y porches cubiertos y cerrados dos o más 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.
 - Galerías de acceso a viviendas cerradas por dos o más lados.
 - Proyección de las escaleras por cada planta.
 - Edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y edificaciones existentes que se mantengan.
 - Los sótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- Computan en un 50% como techo edificable:

- Los cuerpos salientes abiertos.
 - Terrazas y porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados.
 - 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).
 - Las superficies de los portales de las viviendas que se proyectan para cualificar dichos espacios por encima de un ancho mínimo de 1,5m.
 - 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.

Índice de edificabilidad bruta.- Límite máximo de edificabilidad aplicado al total de la zona de actuación o sector del planeamiento 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.

Interpretación del índice de edificabilidad.- La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

Artículo 246. 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 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 247. 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.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Artículo 248. LÍNEA DE FACHADA.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Artículo 249. ANCHO DE 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 250. 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	≤ 4,00 mt.
PB + 1	≤ 7,00 mt
PB + 2	≤ 10,00 mt
PB + 3	≤ 13,00 mt
PB + 4	≤ 16,00 mt
PB + 5	≤ 19,00 m

En el caso de ordenanzas específicas donde se admite la solución de planta baja con entreplanta, a cada altura en metros expresada en el cuadro anterior se le sumará 1 m.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada (tanto en ordenanza general como en ladera), paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio antes expuesto en secciones longitudinales y transversales del edificio o edificios.

Se entiende por edificación escalonada la composición unitaria de uno o varios edificios en una misma parcela de forma escalonada.

Artículo 251. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la cara superior del último forjado.

Con carácter general, por encima de dicha altura reguladora sólo se permitirán:

- Casetones de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 2,90 m. sobre el plano superior del forjado de la última planta hasta la cumbrera 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 cumbrera será de 2,70 m contados a partir de altura reguladora.
- Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales), y de patios interiores, así como elementos de

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

278

00187308

separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

- 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 inscritos dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura reguladora o último forjado del edificio, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela.

Artículo 252. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO 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 terreno natural, según lo descrito en el artículo 177 al respecto. En el caso de edificaciones alineadas a vial, la cota de referencia será el acerado del vial en cada punto.

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, a menos de 1.20 m. sobre el nivel del suelo terminado, 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 1.20 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P. Baja. La altura libre de sótano no será inferior a 2.30 m. libre de instalaciones en toda zona o sector. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas. Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, solo en el caso y con el límite expresado en el artículo Ocupación de Parcela.

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 altura libre mínima medida de suelo a techo o a falso techo será de 2,80 mts, cuando ésta se destine a uso comercial o público y de 2,60 mts. Cuando se destine a uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de la P. 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 2,60 mts. para toda la zona o sector. Las plantas diáfanas abiertas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 mts. no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

La planta ático será considerada como una planta más y vendrá regulada en la ordenanza particular que así lo especifique.

Los petos de separación entre cubiertas o terrazas medianeras conformadas por el retranqueo de las plantas áticos serán de elemento opaco y 1,80 m de altura máxima.

Artículo 253. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN EN LADERA.

1. 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 50%. 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. 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 4,00 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 3,00 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 3º párrafo del apartado f) de este artículo, 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 y que éstos últimos estén permanentemente abiertos mediante rejillas, chapas perforadas, etc. 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 menos una planta.

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 m. respecto a la cota del terreno natural.

La distancia entre dos muros de nivelación no será inferior a 2/3 de la altura del muro mayor de ambos y como mínimo 3 m.

El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 40% 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 en artículo referido a Modificaciones del Perfil de los Terrenos se crearán las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación. Estas plataformas tendrán la consideración 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 las ordenanzas.

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.
- 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.

2. En terreno con pendiente superior 75% queda prohibida la edificación.

3. En terrenos con pendiente inferior al 50% 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 3m y 1,50 m. respectivamente, debiéndose cumplirse con lo indicado en este artículo en su apartado B y apartado C b).

En terrenos con pendiente entre 20% y 50% y pendiente descendente respecto al vial, será de aplicación de este artículo en su apartado A e).

Artículo 254. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN LADERA PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.
2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en el artículo referido a Edificación en Ladera con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.
3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 30%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 3,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.
4. Si fuera necesario ocupar las líneas de cumbres, la disposición de las edificaciones se hará de forma que se mantenga el movimiento de líneas propio del relieve natural.
5. En la implantación de infraestructuras, aquellos elementos de obra de menor tamaño serán integrados en el terreno mediante su construcción subterránea o semisubterránea (cuando sea posible), adoptándose en este último caso pantallas periféricas a base de acumulos de tierra y cobertura vegetal, a fin de respetar las líneas geomorfológicas de los lugares de implantación.
6. Cuando sea inevitable que se produzcan vertidos de tierra por derrame en terraplenes, estos deberán someterse a tratamiento de hidrosiembra.
7. En caso de movimientos de tierra para la construcción de infraestructuras, el suelo vegetal retirado se almacenará en montones de altura inferior a 1,5 m. evitando su compactación. Se sembrará, abonará y regará para mantener sus propiedades y poder emplearlos en los trabajos de restauración.

Habrán de tenerse en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental.

Artículo 255. 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, 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.

Los movimientos de tierra se concretarán al máximo en la edificación de los diversos elementos constructivos a fin de lograr el mayor grado de integración con la morfología del terreno mediante la adecuación de la ubicación del edificio a la propia geomorfología de la parcela.

Artículo 256. 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 257. MANZANA.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones a viales contiguos.

Artículo 258. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

Es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior, incluidos los cuerpos salientes de la misma.

Artículo 259. 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 260. RETRANQUEOS.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 261. 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 2m y la altura libre no será inferior a 3,50 m. No se permitirán retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 262. 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.
- Pueden tener un carácter abierto (balcones o similar) o cerrado según su perímetro esté o no totalmente abierto.
- La superficie de los cuerpos salientes cerrados computarán íntegramente a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable. La superficie de los cuerpos salientes abiertos computarán en un 50% a efectos de edificabilidad neta y de superficie de techo edificable.
- Los cuerpos salientes abiertos o cerrados computarán totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcelas y a efectos de separaciones a los límites de parcela.
- Los cuerpos salientes deberán separarse 0.80 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.

285

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

- En el caso en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

Artículo 263. 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 2 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.
- Los aleros podrán volar del plano de fachada un máximo de 0,30 m.

Artículo 264. SEPARACIÓN MÍNIMA 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 los artículos que los definen.

- 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 265. 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.

Artículo 266. 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.

Artículo 267. ESCALERAS, PASILLOS Y ASCENSORES.

El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,90 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un mínimo de 1,20 m libres en todos los puntos, no admitiéndose estrechamientos puntuales que reduzcan esta

287

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

dimensión. Serán de 1,50 m de anchura mínima los pasillos en las salidas de ascensores. En todo caso serán de aplicación las determinaciones del CTE y de la normativa de accesibilidad vigente.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- a. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación, en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².
- b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m². En estos casos, las condiciones de las escaleras y pasillos serán como mínimo las determinadas en el CTE 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 regula según lo dispuesto en el CTE.
- d. La anchura mínima de las mesetas será de 1,20 m. y de 1,50 m. si lleva ascensores. excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1 m.
- e. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1m.

Se admitirán las escaleras sin luz, ni ventilación natural directa siempre que se admitan por el CTE en vigor y sean de uso alternativo, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- f. No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas resistentes al fuego.
- g. Deberán tener ventilación en cada planta por chimeneas u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento.
- h. Estarán construidas con materiales resistentes al fuego.
- i. La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 m.
- j. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados.

Será obligatorio la instalación de al menos un aparato elevador de acuerdo con la normativa vigente en edificios con más de PB + 2 de altura, o cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea de 10 m. o más sobre la rasante en el eje del portal.

El número de elevadores será, al menos de uno por cada 20 viviendas o fracción. Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún vestíbulo.

Artículo 268. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES

a) En todo nuevo edificio destinado a dotación pública se dispondrán instalaciones de energía solar fotovoltaica para el suministro eléctrico y energía solar térmica para el calentamiento del agua en la medida que ordene la legislación vigente.

b) Todo proyecto de vivienda nueva deberá incluir criterios bioclimáticos que minimicen el consumo energético mediante su adecuado aislamiento, orientación, iluminación y ventilación naturales, siendo obligatorio el aporte de energía solar térmica como sistema para el calentamiento del agua.

c) El Ayuntamiento, en coordinación con el resto de las Administraciones competentes, introducirá mecanismos de fomento y deducciones fiscales para la introducción de colectores y sistemas solares térmicos, el aprovechamiento energético de la biomasa o la valorización energética de los residuos.

SECCIÓN TERCERA.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

Artículo 269. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

El paisaje urbano es uno de los elementos del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida. La normativa de Protección del Paisaje Urbano es de aplicación en todo el casco urbano y ensanches de Comares.

Artículo 270. 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 271. 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.

Artículo 272. CONDICIONES GENERALES

1. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público.

Artículo 273. 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 274. 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 275. 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

291

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 276. 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. 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 277. DEBER Y EXIGENCIA 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 278. 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 279. 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

293

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, como son en cubiertas inclinadas en el casco urbano.

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 rejillas y similares. En ningún caso será autorizable adosarlos a la fachada.
- c) Las rejillas 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 280. 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 281. 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 282. 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.

Artículo 283. 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 284. ACTIVIDADES DE PUBLICIDAD DE TERRAZAS Y VELADORES

No se permite la publicidad en terrazas y veladores.

Artículo 285. 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 12 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) En situaciones de zona general o de restricción 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, 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) El rótulo debe colocarse en función de las características arquitectónicas, decorativas, morfológicas y cromáticas del menaje, sin ocultar elementos decorativos.
- g) El rótulo debe ser encuadrable en un perímetro rodeando, similar a un rectángulo regular, determinado por sus proyecciones verticales y horizontales.
- h) 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.
- i) 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.

No se permitirá la utilización de formaciones vegetales o ejemplares sueltos como soporte de publicidad.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Artículo 286. 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 aquellas edificaciones con ordenanzas particulares que no lo prohíban expresamente, 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 287. MARQUESINAS

Se admite la instalación de marquesinas en los siguientes casos y situaciones:

297

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 288. 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 en aquellas edificaciones con ordenanzas particulares que no lo prohíban expresamente.

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 289. 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.
3. En el caso de edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, la colocación de estos elementos requerirá obligatoriamente la obtención de la licencia municipal.

Artículo 290. 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.

Artículo 291. 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 en las condiciones siguientes:

- a) Se admite un único rótulo por local.
- b) La dimensión máxima del rótulo será de 1,00 m².
- c) El rótulo se debe colocar dentro de los huecos arquitectónicos del local de que se trate.
- d) El fondo del rótulo debe ser preferentemente de color blanco.
- e) En el mensaje no puede constar más información que el logotipo de la agencia, el objeto del anuncio y el teléfono de contacto.
- f) La permanencia del rótulo no puede exceder el período de un año, a no ser que se acredite inequívocamente que no se ha producido la venta o el alquiler.



TITULO XI.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.**SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL EN CASCO URBANO Y ENSANCHES****Artículo 292. DETERMINACIONES GENERALES**

La unidad residencial (vivienda) no será inferior a la suma de las superficies útiles mínimas de las dependencias reguladas en el art. 178 de estas normas.

La altura máxima será la que establezca el PGOU según planos correspondientes o delimitación de subzonas de ordenanzas.

La dotación mínima de aparcamientos será de 1 plaza por vivienda, en interior de parcela, o 1 plaza por cada 80m²t de otros usos no residenciales.

ZONA CASCO HISTÓRICO (CH)**Artículo 293. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se entiende por casco histórico 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 uso que predomina es el residencial y la tipología unifamiliar entre medianeras. El tipo arquitectónico es austero en cuestión de ornamentación en fachadas, los huecos son adintelados y la forma responde a la función, obteniendo como resultado una arquitectura, racionalista, casi siembre blanca, sin grandes diferencias entre los grandes y los pequeños propietarios.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano.

Artículo 294. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**1. Parcelación.**

Ninguna parcela catastral existente actualmente será considerada como no edificable por causa de sus dimensiones.

Se permitirá la división de una parcela catastral en otras menores siempre que cada una de las resultantes tenga una superficie entre la alineación y el fondo máximo edificable mayor de 100 m² y un ancho de fachada mínimo de 6 metros.

No se permitirá la agrupación de parcelas.

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.

En los espacios afectados por el dominio público viario cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 15m. No obstante, podrá aumentarse hasta conseguir que pueda obtenerse una superficie construida de 80m² con un máximo de 20m.
- b) En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20m.

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.

Artículo 295. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

En los suelos sujetos según el PGOU a ordenanza CH que se incluyan en el ámbito de la ordenanza de "Edificios Protegidos" de estas normas, deberán respetarse las limitaciones de la protección sobre la correspondiente CH,

1. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo que en los planos o en la ficha de desarrollo se indique otro número de plantas.

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 expuestas en el art. 251, y un espacio de servicio a la vivienda con una ocupación máxima útil de 10m² y 2,90m de altura máxima, medida desde el plano del último forjado hasta el elemento más alto de cubierta terminada.

2. Altura libre de la planta baja.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

302

00187308

La altura máxima de planta baja será de 3,50m 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.

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. Además, la longitud máxima será de 2 metros y el canto de losa de 0,15 metros.
- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.
- 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 3,50m y su altura máxima será de 0,80m

4. Composición de huecos de fachadas y materiales.

- Los huecos deberán tener su mayor dimensión en sentido vertical.
- Los antepechos en balcones serán transparentes o semitransparentes y de materiales que permitan apreciar desde la calle el ritmo de huecos en fachada
- 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.

5. Cubiertas.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe y no sobrepasarán el 40% de pendiente.
- En las cubiertas planas transitables, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

Artículo 296. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Característico: residencial unifamiliar entre medianeras
2. Complementario / Compatible: residencial plurifamiliar, aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, comercial.

ZONA ENSANCHE (EN)**Artículo 297. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se entiende por ensanche y expansión del casco el conjunto de edificaciones formadas por viviendas agrupadas o bloques 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 298. DEFINICIÓN Y SUBZONAS.

Se establecen dos subzonas diferenciadas según el espacio urbano donde se ubiquen:

- Ordenanza EN-1
- Ordenanza EN-2

SUBZONA EN-1**Artículo 299. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.**1. Parcelación.

Se fija una parcela mínima de 100m²

La longitud mínima de fachada a vial será de 6m.

En parcelas superiores a 800 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 con 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.

4. Profundidad máxima edificable.

- a) En planta de viviendas el fondo máximo será de 15m.
- b) En planta baja, en caso de dedicarse a un uso distinto del de la vivienda, la profundidad máxima será de 20m.

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.

Artículo 300. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**1. Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo que en los planos o en la ficha de desarrollo se indique otro número de plantas.

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 expuestas en el art. 251, y un espacio de servicio a la vivienda con una ocupación máxima útil de 10m² y 2,90m de altura máxima, medida desde el plano del último forjado hasta el elemento más alto de cubierta terminada.

2. 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 0,40m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.
- 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 3,50m y su altura máxima será menor de 0,80m

3. Composición de huecos de fachadas y materiales.

- Los antepechos en balcones serán transparentes o semitransparentes y de materiales que permitan apreciar desde la calle el ritmo de huecos en fachada

4. Cubiertas.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe y no sobrepasarán el 40% de pendiente.
- En las cubiertas planas transitables, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

Artículo 301. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Característico: residencial unifamiliar y plurifamiliar
2. Complementario / Compatible: Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, comercial.

SUBZONA EN-2**Artículo 302. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.****1. Parcelación.**

Se fija una parcela mínima de 100m²

En parcelas superiores a 800 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 con el entorno.

2. Edificabilidad neta.

Se fija una edificabilidad neta de parcela de 1,15m²t/m²s

3. Alineaciones

No se fija alineación.

El planeamiento de desarrollo podrá marcar alineación obligatoria en el interior de las parcelas.

4. Ocupación.

Se fija una ocupación máxima en planta del 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 303. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**1. Altura máxima y número de plantas.**

La altura máxima de la edificación será de PB+1, salvo que en los planos o en la ficha de desarrollo se indique otro número de plantas.

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 expuestas en el art. 251, y un espacio de servicio a la vivienda con una ocupación máxima útil de 10m² y 2,90m de altura máxima, medida desde el plano del último forjado hasta el elemento más alto de cubierta terminada.

2. 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 0,40m, respetando el arbolado si lo hubiese y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2m.
- 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 3,50m y su altura máxima será menor de 0,80m

3. Composición de huecos de fachadas y materiales.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

306

- Los antepechos en balcones serán transparentes o semitransparentes y de materiales que permitan apreciar desde la calle el ritmo de huecos en fachada

4. Cubiertas.

- Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe y no sobrepasarán el 40% de pendiente.
- En las cubiertas planas transitables, el antepecho no podrá sobrepasar la línea de fachada, y tendrá como máximo 1m de altura.

Artículo 304. EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS.

1. No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 50 mts. lineales.
2. Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 6 metros.
3. No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.

Artículo 305. CONDICIONES DE USO.

Sólo se admiten los siguientes usos:

1. Característico: residencial unifamiliar y plurifamiliar.
2. Complementario / Compatible: Aparcamientos, oficinas, comercial hotelero, hostelero (excepto salas de fiestas discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, comercial.

ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 306. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende fundamentalmente las áreas ocupadas por actuaciones donde la edificación como su nombre indica es unifamiliar cuyo espacio libre ajardinado constituye, elemento determinado de su morfología.

Se establecen cuatro subzonas diferenciadas:

UAS-1
UAS-2
UAS-3
UAS-4

El ámbito de aplicación de cada subzona será el delimitado en los planos de ordenación del casco urbano.

Artículo 307. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.1. Acceso

Las nuevas parcelas que se ordenen con esta ordenanza han de tener obligatoriamente acceso desde vial público.

2. Parcela mínima.

Sub-zona	Parcela mínima (m ²)
UAS-1	300
UAS-2	500
UAS-3	800
UAS-4	1.500

NOTA: Exclusivamente en la subzona UAS-1, serán admisibles las parcelas que existieren dentro del Suelo urbano delimitado, edificadas o vacantes, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuya superficie fuere inferior a la mínima. No obstante, les será de aplicación el resto de los parámetros de esta ordenanza.

3. Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima será para cada una de las subzonas:

Sub-zona	Ocupación (%)
UAS-1	50
UAS-2	40
UAS-3	40
UAS-4	20

4. Disposición de la superficie edificable.

1. La superficie total de techo edificable se dispondrá con carácter general, en una única edificación principal por parcela.
2. Será obligatorio construir 2 aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.

Artículo 308. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Las separaciones de la edificación, tanto linderos públicos como privados será de:

Sub-zona	Separación
UAS-1	3
UAS-2	3
UAS-3	4
UAS-4	5

Únicamente en los casos en que la pendiente media del terreno sea superior al 40 % o que la cota del terreno a 5 metros de la alineación de calle

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 a linderos privados con el permiso notarial del colindante y podrán edificarse viviendas pareadas siempre que la parcela tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima, pero en ningún caso se permitirá la transformación de las edificaciones en viviendas adosadas.

1. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas la altura máxima permitida será de PB+1 con un total de 7 m. 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 demás instalaciones de la vivienda.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima solo podrán sobresalir los elementos de la cubierta y el casetón de acceso a la misma con una altura máxima de 2,45 m, y no ocupará más superficie que la de escalera y ancho de la meseta.

2. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas la altura libre de cualquier planta no será inferior a 2.50 m.

3. Ordenanza de Valla.

A. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

B. Parcelas edificadas:

b.1 Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,20 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,50 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. de dicho muro de cerramiento vegetal o transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b.2 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 2.50 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 309. CONDICIONES DE USO.

1. Uso característico: unifamiliar aislada.

Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 310. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se trata de aquellas zonas ordenadas mediante viviendas unifamiliares agrupadas o en hilera.

Se establece una zona de unifamiliar adosada UAD-1

Artículo 311. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.

1. Parcela mínima.

La parcela mínima de suelo neto será de 120 m²

2. Fachada mínima admisible

La fachada mínima admisible será de 6m.

3. Ocupación Máxima.

El porcentaje de ocupación máxima en planta será del 60%.

4. Edificabilidad neta.

La edificabilidad sobre la superficie neta de la parcela será de 0,80 m²t/m²s

Artículo 312. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Ordenanza de valla.

a. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 m. de altura.

b. Parcelas edificadas:

A. 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. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 m. sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

B. 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 un mínimo de 3m.

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 30% se atenderán a la norma de edificación en ladera.

3. Altura máxima y número de plantas.

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.

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.

La separación mínima a cualquier lindero que no sea el medianero será de 3 metros.

No se podrá adosar a ningún lindero, tampoco al medianero ningún tipo de construcción de jardín o de ocio, como por ejemplo barbacoa, piscina, depuradora, etc, siendo la distancia mínima de 2m.

Artículo 313. EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS.

En parcelas de más de 1000 m² o conjuntos superiores a 5 viviendas se registrarán por las siguientes condiciones:

4. El número de viviendas nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza UAD1.
5. 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.
6. No se fija la profundidad máxima edificable.
7. No se permitirán agrupaciones en hileras de más de 50 mts. lineales.
8. Los diferentes conjuntos se separan entre sí un mínimo de 6 metros.

9. No se permitirá que existan en los conjuntos más de una entrada y otra salida para los aparcamientos necesarios (1 por vivienda), quedando prohibida la partición del acerado en cada ancho de adosada.

Artículo 314. CONDICIONES DE USO.

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso característico: unifamiliar adosada.
2. Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo. Además se admiten los usos Hostelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONA DE INDUSTRIA.**Artículo 315. 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 316. DEFINICIÓN DE SUBZONAS.

Atendiendo a las distintas características tipológicas, localización y niveles e intensidad de uso, se distinguen tres subzonas.

1. I-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.
2. I-2 : **"Industria escaparate"**.
Zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas.
3. I-3 : **"Industria pequeña y media"**.
Polígonos específicamente industriales caracterizados desde el punto de vista de la Ordenación urbanística por el tamaño de la parcelación, no superior a los 3.000 m².

Artículo 317. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL", IND-11. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: 300 m².
- b. Longitud mínima de fachadas: 10 m.

2. Edificabilidad neta máxima.

- 1,5 m²t/m²s.

3. Alineaciones.

No es necesario que la fachada de la edificación se alinee con la alineación del vial, pues se entiende que aquella deberá adecuarse funcionalmente en su composición arquitectónica, a sus propias necesidades de uso. 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.

- a. Planta Baja : 100%
- b. Plantas Altas : 40%.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 8 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.

- Uso industria. Exclusivamente en su categoría 1ª. Se admite en la 2ª categoría para edificio industrial exclusivo.

Los definidos con los números 2, 3, 4, 5, 6, 8 (excepto discotecas, salas de fiestas y similares) 13, 15, 16 y 17.

Artículo 318. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA ESCAPARATE". IND-2**1. La parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima : 1.000 m²
- b. Fachada mínima al vial principal: 20 mts.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m²/m²s sobre superficie industrial neta.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La edificación habrá de guardar una separación mínima al viario principal de 10 mts. y de 5 mts. con respecto a las calles secundarias.

La separación mínima a linderos privados será de 5 mts., salvo que la parcela se encontrara enclavada en una estructura parcelaria medianera, en cuyo caso el edificio habrá de ser igualmente medianero manteniendo la separación a vial o viales expresada anteriormente.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será del 60%.

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 10 mts.

6. 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 tendrán una altura libre máxima de 3,50 mts.

7. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos de fachada urbana, se cuidará, en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas, en un proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8. Solo se admiten los usos de:

- a. Industria exclusivamente en sus 1ª y 2ª categoría.
- b. Los definidos con los números 2, 3, 4 (solo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas y similares) 11, 13, 15, 16 y 17.

Artículo 319. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN "INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA". IND-3.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: 300 m²
- b. Longitud mínima fachada: 10 m.

2. Parcela máxima.

A efectos de parcelación y zonificación, en los Planes Industriales que hubieran de redactarse sobre el Suelo Urbanizable Programado, se fija una parcela máxima de 3.000 m².

3. Edificabilidad neta máxima.

1,4 m²t/m²s sobre superficie industrial neta.

4. Ocupación máxima de parcela.

- a. Planta Baja : 100%
- b. Planta Alta : 40%

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 15 mts. Excepcionalmente podrá admitirse- y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate, una altura máxima de 20 mts.

6. Altura libre de Plantas.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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 máxima de 3,50 mts.

7. 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 Poblado Mediterráneo, en cuyo caso la separación mínima a linderos públicos y privados será de 5 mts.

8. Se admiten los usos siguientes.

- a. Uso de industria exclusivamente en sus 1ª, 2ª y 3ª categoría.
- b. Los definidos con los números 1 (exclusivamente a cada instalación industrial) 2, 3, 4 (solo las anexas y funcionalmente ligadas a cada instalación industrial) 5, 6, 8 (excepto salas de fiesta, discotecas...) 15 y 16.

SECCIÓN TERCERA. ZONA COMERCIAL.

Artículo 320. 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.

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 321. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.

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.

317

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares regirán las siguientes condiciones:

- a. Edificabilidad.....1,2 m²t/m²s
- b. Altura.....P.B + 1 y 8 metros
- c. Ocupación..... 70%

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:

- A. Superficie mínima : 400 m²
- B. Longitud mínima de fachada : 10 mts.
- C. 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 :1,5 m²t/m²s.

c. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 100%
- Plantas Altas: 50%.

d. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 mts y dos plantas. Se admite una tercera planta retranqueada, 10 mts. de la alineación de fachada y altura de 3,50 mts. con ocupación máxima del 10% de la P.B. para uso de oficinas del propio centro comercial.

e. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 mts.

SECCIÓN CUARTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COLECTIVO).**Artículo 322. 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 323. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.1. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m².

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Deportivo 0,3 m²t/m²s
- b. Docente, Asistencial, Religioso o Alojamiento comunitario.....1 m²t/m²s
- c. Administrativo0,75 m²t/m²s

3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- a. Deportivo.....20%
- b. Otros.....60%

Artículo 324. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.1. Altura edificable.

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.

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 tres como mínimo.

Artículo 325. CONDICIONES DE USO.

Solo se admiten los siguientes usos: Solo se admiten los usos específicos correspondientes a cada equipamiento y que figura recogido en plano de calificación del P.G.O.U. Se acogerán a lo recogido en la Ordenanza de "Regulación de Usos de equipamiento comunitario". Los usos concretos que en suelo urbano marca el Plan General no pueden cambiarse sin proceder a la modificación de elementos del Plan General.

SECCIÓN QUINTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.**Artículo 326. 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 grafian 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 exigiría dar respuesta desde la administración.

Artículo 327. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.1. Parcela mínima.

No se fija, aunque en el caso de Equipamiento Docente, se tendrá en cuenta la ORDEN de 23 de enero de 2003 (o norma que la sustituta), por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia. (A partir de ahora ORDEN 23/01/03).

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Deportivo 0,5 m²t/m²s
- b. 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.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- a. Docente ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya
- b. Deportivo 20%
- c. Otros 100%

Artículo 328. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**4. Altura edificable.**

En general la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB + 2) con una altura máxima en metros de 12 metros, 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, será posible una altura máxima de PB + 3 (15,5 metros)

5. 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 4m a linderos privados y al lindero público no se fija, ya que dependerá de las necesidades del equipamiento del que se trate.

Artículo 329. CONDICIONES DE USO.

Se admiten los siguientes usos:

- 1. Docente.
- 2. Social-Asistencial, con los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Religioso.
 - b. Administrativo público.
- 3. Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
- 4. Mercados públicos.
- 5. Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatro, Centro Cívico, Centro Cultural.
- 6. Sanitario.
- 7. Hospitalario.
- 8. Cementerio.
- 9. Recreativo.
- 10. Deportivo,

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).

Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del P.G.O.U. como equipamiento público, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos antes referidos. Será de aplicación lo recogido en la Ordenanza de "Regulación de Usos de equipamiento comunitario"

SECCIÓN SEXTA. ZONA HOTELERA.

Artículo 330. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.

1. 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, exclusivamente en la modalidad de Hotel.

2. 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.

3. Parámetros reguladores.

La denominada H 1 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.

3.1. Parcela mínima.

H 1 2.000 M2

3.2. Edificabilidad.

H 1 1,00 m2t/m2s

3.3. Ocupación máxima.

H 140%

3.4. Altura edificable.

La altura edificable será la de la zona, justificándose una planta más, mediante análisis de integración en el casco urbanística y ambientalmente.

3.5. Separación mínima a linderos.

H 1: Públicos y Privados 1/3 H

3.6. Aparcamientos.

Deberá prever 1,15 aparcamientos por unidad de habitación, en interior de la parcela.

3.7. Usos.

Uso característico: Hotelero exclusivamente.

Uso compatible: Escuela de hostelería y restauración vinculado al uso característico.

SECCIÓN SÉPTIMA. EDIFICIOS PROTEGIDOS**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 331. APLICACIÓN

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicaran a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo se aplicara las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, existentes o sean redactadas por este Ayuntamiento, y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

Con carácter general, serán de aplicación, y con el carácter de ordenanzas urbanísticas, las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en el Anexo II denominado "Ordenanzas Municipales Complementarias de Urbanización" de estas Normas. De igual modo, la regulación contenida en este Anexo II servirá de criterios y directrices para la elaboración de las futuras Ordenanzas Municipales en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquellas.

3. Para lo no contemplado en los presentes artículos relativos a los aspectos técnicos será de aplicación la Normativa existente o futura de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, y en su defecto, las normas de las empresas y compañías suministradoras de luz, gas, aguas, telecomunicaciones, etc., teniendo todas ellas carácter complementario de las disposiciones legales vigentes.

4. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo y Orden Ministerial VIV/561/2010 de 1 de Febrero o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II. PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**Artículo 332. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS**

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluyeron de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución, incluso elementos para la recogida de residuos sólidos urbanos.

3. Se considerarán Proyectos Públicos de Urbanización aquellos que se desarrollen por iniciativa de una Administración Pública. Se definirán como Proyecto de Obra aquellos que se refieren a actuaciones aisladas o sectoriales que supongan una incidencia reducida en el proceso de urbanización o desarrollen directamente las determinaciones de un Plan Especial.

4. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo o por cálculos de los servicios urbanísticos incluida la recogida de pluviales de la zona.

Dichas determinaciones podrán ser reajustadas o adaptadas en aquellos supuestos que se justifique por razones constructivas. En el caso de que dichas modificaciones supongan alteración sobre la ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan que aquellas comporten.

6. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la

definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

7. En aquellos puntos en los que la implantación de nuevas infraestructuras viarias suponga la interrupción de caminos vecinales se adoptarán todas las medidas que sean necesarias para mantener el servicio de dichos caminos con la máxima garantía para la seguridad vial.
8. El abandono de tramos de vial por modificación de trazado se aprovechará, siempre que las características del tramo y la seguridad vial lo permitan, como zona de descanso. Y en el caso de que tales zonas ocupen puntos singulares de observación para la contemplación del paisaje, se habilitarán miradores, debidamente señalizados en la nueva vía.
9. Cuando la apertura de un nuevo vial suponga el abandono de otro antiguo con categoría de recorrido de interés paisajístico, se mantendrá el antiguo como "recorrido turístico" debidamente señalizado.
10. La concesión de licencia para realizar obras en las inmediaciones de infraestructuras de saneamiento y depuración de carácter público precisará de un informe o estudio en el que se recojan las medidas previstas para evitar cualquier daño o, en su caso la reparación de daños imprevistos.
11. El tratamiento de taludes en desmontes y terraplenes hará que se integren en el paisaje circundante, garantizándose además la estabilidad de los mismos.
12. Cuando el desarrollo de suelos urbanizables y, en determinados casos, urbanos pueda suponer la interrupción de caminos vecinales, la distribución de usos prevista en las correspondientes figuras de desarrollo del planeamiento procurará evitar dicha interrupción y si fuera posible deberá integrar dichos caminos en el viario de la urbanización, debiendo quedar señalizados con la denominación de "Camino de ...", "Carril de" o cualquier otra denominación que permita reconocer su naturaleza tradicional.
13. Una vez que hayan finalizado las obras de edificación el promotor de las mismas estará obligado a reparar los daños y alteraciones causados en el sistema viario utilizado para dichas obras. Especialmente en lo que se refiere a reparaciones del pavimento y aceras, restitución de señalización perdida o deteriorada y adecentamiento de los alrededores del vial. Para garantizar estas medidas el Ayuntamiento exigirá un aval al promotor antes de conceder la licencia.
14. Con carácter preventivo y para orientar el cumplimiento de las obligaciones de los promotores de obras con relación al cuidado de las infraestructuras públicas, junto con la licencia correspondiente el Ayuntamiento les entregará planos detallados con la localización de infraestructuras energéticas, de saneamiento y abastecimiento que puedan verse afectadas por dichas obras.

15. Para garantizar el cuidado de la infraestructura pública mencionada en la medida anterior, el promotor deberá depositar un aval en el Ayuntamiento antes de retirar la licencia de obras.
16. Los áridos necesarios para la ejecución de las construcciones, procederán de canteras próximas para reducir la incidencia en el tráfico de la zona, y deberá verificarse que son explotaciones autorizadas y legalizadas.
17. En la restauración de áreas afectadas, de los taludes y terraplenes la implantación de la vegetación se efectuará considerando en detalle: la pendiente, humedad, orientación y exposición de las áreas; de forma que las especies sean las más adecuadas para adaptarse a las características de cada área parcial.
18. En aquellas parcelas con presencia de arbolado como encinas (*Quercus Rotundifolia*), alcornoques (*Quercus suber*) y acebuches (*Olea europea* var. *Sylvertris*) se deberá establecer la conservación de las mismas, integrándolas en las Zonas Verdes de los Sistemas Generales de Espacios Libres del correspondiente sector.

Artículo 333. - CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art. 98 y 113 LOUA:

- a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores separativos (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de esta cuando sean necesarias, las de distribución domiciliaria de agua potable y los depósitos reguladores.
- d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
- e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público, incluso soterramiento de las líneas de Media y Baja Tensión y suministro al sector en Media Tensión.
- f) Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
- g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas, incluyendo red de riego, aljibes o depósitos reguladores para aguas no potables.
- h) Las obras para la instalación de la red de gas natural

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad.

Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 334. RÉGIMEN DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será el establecido mediante Ordenanza Municipal vigente. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.
2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.
3. En los espacios afectados por el dominio público viario y elementos de servicio cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en el Título II de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

Artículo 335. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE OBRAS

1. Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a las prescripciones técnicas específicas del Pliego de Condiciones e instrucciones que a tal efecto habrán de redactarse por los Servicios Técnicos Municipales, siendo aprobados por los órganos administrativos competentes así como a la

Normativa General, legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones correspondientes.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras con los correspondientes anejos de cálculos y todos aquellos necesarios según la legislación vigente.

b. Planos de información. Al menos se incluirán los siguientes:

Plano de situación.

Plano de relación con el conjunto urbano.

Planeamiento que desarrolla.

Plano parcelario y deslindes en su caso.

Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructura existentes

Plano de información paisajística y arbolado.

Plano topográfico con referencia al sistema de coordenadas UTM a escala 1:100.

Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuada para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras. Al menos se incluirán los siguientes:

Planos de replanteo de planta y perfiles de la red viaria y peatonal y de sus conexiones externas.

Planos de planta y alzado de las redes de servicio e infraestructuras y de sus conexiones externas.

Planos de replanteo.

Planos de pavimentos y señalización.

Plano de ajardinamiento y arbolado.

Plano de detalles constructivos y mobiliario

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

c. Mediciones

d. Cuadros de Precios

e. Presupuesto

f. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

La documentación se ajustara a las disposiciones contenidas en el Anexo II de estas Normas denominado Disposiciones Complementarios sobre Condiciones de Urbanización.

3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizaran a cargo del promotor las pruebas y ensayos Técnicos que se estimen convenientes.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el aptdo. 1º y 2º de este artículo, y se tramitaran por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 336. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se ejecutaran conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Comares.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación las disposiciones sobre condiciones de la urbanización que se contienen en estas ordenanzas.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. En los espacios afectados por el dominio público viario y elementos de servicio cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo dispuesto en el Título II de la ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la Administración Titular de la Vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Las Ordenanzas Municipales del presente Plan General de Ordenación Urbanística habrán de garantizar para los nuevos sectores urbanizables el cumplimiento en todas las carreteras autonómicas, de la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras, modificada por Orden FOM/392/2006 y por Orden FOM/1740/2006.

Además de lo anteriormente expuesto, se aportan las siguientes recomendaciones que deberían ser incluidas en el otorgamiento de la Licencia de Obras:

En el momento de inicio de la actividad de desarrollo urbanístico pueden encontrarse algunos ejemplares de determinadas especies con menor movilidad, por lo que se deberá, antes del inicio de los trabajos, realizar prospecciones de los terrenos para comprobar que no existe afección a fauna. Para ello se contará con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia.

En la construcción de los accesos, se deberá tener en cuenta que las cunetas triangulares son trampas mortales para anfibios, reptiles y micro mamíferos, debiéndose instalar pequeñas rampas abiertas al exterior, para su escapada, a distancias no inferiores a 25 metros. En la construcción de drenajes se deberán acondicionar los caños, arquetas y embocaduras de los mismos, en los puntos indicados en el proyecto, a fin de hacerlos practicables para animales, sustituyendo los escalones con rampas que conecten el fondo con la superficie exterior, así como adecuarlos para su utilización como paso de fauna. En los tramos en los que no existen drenajes adaptables, se deberán construir sistemas de control para evitar el atropello de animales. Debe existir un paso de fauna por cada kilómetro de carretera. Las rampas deben presentar una superficie rugosa que facilite a los animales una buena base a la que adherirse, como la que constituye los enmarcados de piedra y hormigón. La pendiente recomendada de las paredes laterales de la cuneta es de 30º, aunque se puede alcanzar si es necesario, un máximo de 40º.

Los movimientos de tierra deberían evitar la alteración de los arroyos de la zona, incluyendo los vertidos de tierras al mismo.

Se podría incorporar un inventario de Patrimonio Natural en el documento, similar al de Patrimonio Cultural, donde se inventarían los elementos naturales y se establezcan un marco normativo de protección y uso.

Artículo 337. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio, de acuerdo a lo indicado en el artículo 154 de la LOUA.

La conservación se regirá por lo dispuesto en el artículo 153 de la LOUA, debiendo constituirse Entidades Urbanísticas de Conservación en aquellas

Unidades de Ejecución en las que así se prevea en la correspondiente ficha del Anexo I.

2. La recepción de las obras se realizara previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual solo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPÍTULO III. - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 338. CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 m. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2.00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de 3,00 metros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer. En los sectores de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en situaciones periféricas, sin ordenación detallada, el ancho mínimo será de 3,00 metros, salvo en los viales distribuidores que será de 3,5 metros.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00 m de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliara la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 8%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 12% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta (30) centímetros, en un número máximo de dieciséis (16) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, ó marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

5. En los espacios viarios afectados por el dominio o elementos de servicio cuya titularidad sea la Comunidad Autónoma, se estará a lo determinado en la ley 8/2001 de 12 julio de Carreteras de Andalucía.

Urbanización De Los Espacios Libres Y Zonas Verdes

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno.

En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Se evitarán las especies exóticas invasoras, en base a lo establecido en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos se realicen en terrenos cercanos a árboles, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse aquellos que puedan verse afectados de forma más directa. Esta protección contará con el visto bueno del técnico municipal.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación debería separarse del pie del árbol a una distancia superior a cinco veces su diámetro, medido a 1 m. de altura, con un mínimo absoluto de 50 cm.

Artículo 339. - PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍAS

En cuanto a las plantaciones de arbolado y jardinería se atenderá a lo dispuesto en el Anexo II.

Se intentará salvar e integrar en la futura jardinería, aquellas especies arbóreas de: *Juniperus oxycedrus* (enebro), *Olea europea sylvestris* (acebuche), *Quercus rotundifolia* (encina), *Quercus coccifera* (coscoja), *Pinus Halepensis* (pino carrasco), *Ceratonia Siliqua* (algarrobo), Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos, que se encuentren afectados por la urbanización. Si esto no fuese posible, se repondrá el número de árboles suprimidos mediante otros, de la misma especie y un calibre que garantice el arraigo.

En aquellas zonas en las que el proyecto pueda afectar a presencias importantes de matorrales de *Pistacea lintiscus* (lentisco) *Quercus coccifera* (coscoja), *Rhamnus alaternus* (aladierno), *Rhamnus lycioides*, *Chamaerops humilis* (palmito), *Rosmarinus officinalis* (romero) y *Lavandula stoechas* (lavanda), y no sea posible modificarlo, deberá trasplantarse el mayor número

posible de los ejemplares más significativos, con el fin de integrarlos en los futuros jardines.

Además se recomienda la recolección de ejemplares herbáceos y leñosos de pequeño porte para su plantación dentro de las zonas ajardinadas ya que se trata de especies muy utilizadas para este fin y se pueden encontrar de forma natural dentro del área. Estas especies son:

Delphinium (espuela de caballeros)
Difitalis purpurea (dedalera)
Dianthus broteroi (clavellino de flores fúseas)
Lapiedra martinezzi

Se deberá evitar en todo el municipio el ajardinamiento con especies exóticas invasoras.

Artículo 340. - PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticas.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte ó bordillo, salvo en las calles compartidas.

A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo De igual modo se aplicaran las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad, así como las normas contenidas en el Anexo II denominado Disposiciones Complementarias sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas, hasta tanto se proceda a la elaboración de unas Ordenanzas Generales sobre Condiciones de Urbanización adaptadas a las presentes Normas.

4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 45 milésimas (0,45%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima aconsejable de entre el 10% y el 12%. No obstante, la ordenanza municipal establece los criterios pormenorizados. La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocaran franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinta tonalidad del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin.

Los elementos de protección puntual contra las invasiones de vehículos se situaran en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizaran preferentemente bolardos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

Artículo 341. CALLES DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA

1 Se evitara la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se trataran de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separaran y diferenciaran de los destinados a la circulación.

Artículo 342. LA REURBANIZACIÓN DE LOS VIARIOS PÚBLICOS EXISTENTES A LOS CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD DEL PLAN GENERAL.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario publico existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

336

rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 343. VÍAS PARA BICICLETAS.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales.
2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.
3. En aquellas zonas de mayor concentración estacionamientos, se habilitarán consignas para bicicletas, especial mente en zonas escolares y comerciales. De igual modo se habilitarán estas consignas en la ejecución de todas las dotaciones de equipamientos públicos calificadas de Sistemas Generales o al Servicio del Barrio-Ciudad.
4. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada 20 de aparcamientos en superficie.

Artículo 344. APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,70 metros y una longitud como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de julio, así como en la Orden del Ministerio de Vivienda 561/2010.

CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**Artículo 345. EL DIMENSIONADO Y TRAZADO DE LAS REDES**

1. Las redes de saneamiento, pluviales y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 346. RED DE ABASTECIMIENTO

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. En el anexo II se establecen las dotaciones de cálculo.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrá fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizara su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. Las instalaciones de abastecimiento cumplirán con lo establecido en el R.D. 140/2003.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del R.D. de Sanidad, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 347. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público.

En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas; o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo separativo preferentemente. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer. En el anexo II se incluye las características de la red.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan; en cuyo caso se utilizarán ramales de acometida. En viviendas unifamiliares se dispondrá como mínimo una acometida cada 2 viviendas.

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Queda prohibido el uso de fosas sépticas y depuradoras en suelo urbano o urbanizable.

Atendiendo al Decreto 73/2012 de 20 de marzo, serán objeto de inscripción en registro y comunicación previa al inicio de actividad, las estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas e industriales, así como las 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 cantidad producida.

En el caso de que se apliquen lodos residuales de depuración a la agricultura se harán de acuerdo al Real Decreto 1310/1990, de 29 de octubre, por el que se regula la utilización de los lodos de depuración en el sector agrario

339

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

y Orden AAA/1072/2013, de 7 de junio, sobre utilización de lodos de depuración en el sector agrario, así como el Real Decreto 842/2005, de 8 de julio, sobre productos fertilizantes, en todo caso, los lodos deberán estar convenientemente tratados y estabilizados.

Artículo 348. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
3. Con carácter preferente se emplearan lámparas que propicien el ahorro energético.
4. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
5. Dentro del suelo urbano consolidado, deberán renovarse todas las instalaciones existentes cuya vida útil sea superior a los 25 años. Asimismo, todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

Artículo 349. RED DE GAS NATURAL

1. Los proyectos de Urbanización incluirán obligatoriamente las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen.

Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

340

Artículo 350. UBICACIÓN DE CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores de residuos sólidos urbanos incluida la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos. En casos particulares de determinadas ampliaciones de casco urbano o urbanizaciones con determinado carácter singular, se exigirá el soterramiento de los contenedores de residuos sólidos correspondientes a la materia orgánica.

Atendiendo al Artículo 92 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, se deberá disponer de al menos un punto de recogida selectiva de pilas o acumuladores cada 500 habitantes, ya sea municipal, de sistema de gestión autorizados o de concesionarios.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 96 del mencionado Decreto, la recogida selectiva de los residuos de aparatos eléctricos y acumuladores se efectuará mediante puntos limpios fijos o móviles o mediante sistemas de recogida en la vía pública.

El punto limpio, cumplirá con las condiciones previstas en los planes de gestión de residuos.

Artículo 351. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico, el R.D. 1955/2000 y R.D. 842/2002 y Resolución de 5 de Mayo de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de la Junta de Andalucía.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplaran las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañara en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. De la misma forma, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizara conforme el nuevo marco normativo establecido por la Ley

de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificaran a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos definidos en el presente Plan General.

6. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizaran en subterráneo.

7. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de Alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

19. Los proyectos técnicos de tendidos eléctricos de alta tensión inferior a 66kv deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado en el que se justifique que la elección propuesta es la de menor incidencia ambiental y paisajística. Además incorporarán las medidas de integración paisajísticas indicadas en el art. 101 del P.O.T.A.X.

20. Las líneas eléctricas aéreas de nueva construcción, tanto de suelo urbanizable como no urbanizable, deberán dotarse de medidas de apoyo homologados antielectrocución, así como de elementos anticolidión (salvapájaros). Dado el carácter favorable de la geomorfología y de los materiales litológicos en el municipio, deberán promoverse los tendidos eléctricos subterráneos, aprovechando los viales existentes o previstos en el Plan.

Artículo 352. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones elaborada por la Administración Municipal (BOP de 18 de Junio de 2003), estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantara el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para los distintos operadores de telecomunicación.

Artículo 353. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizara preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizara de acuerdo con las Ordenanzas Municipales. Hasta tanto se aprueben, o en lo no previstos en las mismas, se aplicarán los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes, contenidos en el Anexo II denominado Disposiciones Complementarios sobre Condiciones de Urbanización de estas Normas.

Artículo 354. 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 355. 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 356. 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 tendrá en cuenta la Normativa de Accesibilidad vigente.

TÍTULO XIII: DISCIPLINA URBANÍSTICA.**Artículo 357. 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.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

344

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) Las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía, siempre y cuando no contradiga las determinaciones contenidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como en la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

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 a las características del terreno o de 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) Y, en general, el resto de actos que señalen los planes, las normas o las ordenanzas.

En todo caso, si el suelo sobre el que se vaya a realizar cualquier actuación y se encuentre afectado de protección arqueológica o de protección del patrimonio histórico, cualquier actuación que se realice en su área de afección o su entorno estará sometida a la autorización prevista en la Ley, al

objeto de evitar las alteraciones que puedan afectar a los valores propios del bien que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, solicitándose los permisos pertinentes a la Consejería de Cultura, realizando las intervenciones arqueológicas necesarias previa concesión de licencia.

De la misma manera que en la consideración anterior, cualquier actuación, que de forma justificada sea necesaria, sobre áreas inundables de cursos de aguas o sobre ellos mismos, deberán contar con la correspondiente autorización del organismo competente de cuencas y someterse al trámite de prevención ambiental que corresponda.

Del mismo modo se procederá con cualquier licencia que se solicite y se vea afectada de algún tipo de protección.

Artículo 358. 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 prórrogas 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 sí 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 declarará, 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.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

346

6. Las licencias caducarán 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 innecesiedad 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 innecesiedad 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.

Artículo 359. 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 360. 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 361. 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 Comares 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 362. 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 eximidas en el 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.

D) 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.

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 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 tributos.

TÍTULO XIV.- NORMAS PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 363. MEDIDAS AMBIENTALES PARA LA PREVENCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las medidas preventivas que se proponen van dirigidas a asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado por Plan General, que en definitiva es todo el territorio municipal, y de los usos autorizables y que pudieran contribuir a agravar los efectos del cambio climático.

1. **Durante la fase de construcción, funcionamiento y abandono** deberán considerarse las mejores técnicas existentes de cara a evitar emisiones gases de efecto invernadero incluyendo no solo el empleo de energías no basadas en fuentes fósiles, sino también de materias o/y productos para cuya obtención se haya seguido los criterios de menor impacto posible.

Para evitar una degradación ambiental de la zona en estudio, se deberá promover en aquellas zonas libres un grado suficiente de cobertura vegetal por sus múltiples efectos positivos: pantalla visual, depuración de gases y retención de partículas, estabilización del terreno.

Las actividades que se desarrollen deberán, con carácter previo a su autorización, evidenciar que van a generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando estos no sólo los propios de la fase de producción sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc.

A pesar de las limitaciones técnicas y económicas que pudieran existir, debería exigirse el uso eficiente de la energía que se emplee, así como valorar la posibilidad de la autoproducción (o producción) de energía limpia y renovable. Al igual que se exige el empleo de las mejores técnicas posibles en la depuración de las aguas o los gases emitidos en toda actividad, también debe exigirse el empleo eficiente de la energía y promover hasta donde sea posible que ésta sea de origen renovable.

El control de emisiones de partículas es un factor clave que deberá incorporarse en la fase de diseño previo y también deberá protocolizarse en las actividades auxiliares, principalmente el transporte. Labores como la limpieza de viales, entoldamiento de vehículos, instalación de filtros de aire, ciclones, filtros de manga o humectación de cargas o accesos u otros que justifiquen la adecuada calidad del aire deberán ser términos de aplicación básica en dichos protocolos.

Respecto al tráfico, de vehículos, particularmente los pesados, que van a experimentar un incremento sustancial en la fase de construcción de muchos sectores delimitados, es necesario no solo optimizar el número de desplazamientos, sino también estudiar cuál o cuáles son en conjunto los que menor impacto causan por: los horarios en que causen menor molestias a la

población y la seguridad viaria, y los más eficientes en términos de consumo de combustible y cuantos parámetros sean necesario incorporar en orden a reducir los efectos ambientales de la actividad.

De cara a incrementar la estabilidad de los taludes deberán realizarse cuantas actuaciones sean necesarias para evitar su progresivo deterioro, así como realizar la integración paisajística o eliminación de los materiales vertidos e impropios de las zonas que puedan verse afectadas; y, por último, tener en cuenta la forma en que pudiera afectar, a la integridad y estabilidad de los taludes. Para esto último quizás sea precisa la realización de un estudio de detalle que avale la idoneidad de dichas actuaciones en el espacio estudiado.

El impacto sobre el paisaje que la instalación de edificaciones de altura considerable, (sobre todo porque Comares no deja de tener estructura de pequeña población), pueda causar, deberá llevarse a cabo partiendo de un estudio detallado que justifique su necesidad así como de la aplicación de cuantas medidas correctoras sean precisas para minimizar los efectos

2. **En la fase de funcionamiento del PGOU** se deben cumplir todas las medidas contempladas tanto en las Normas Urbanísticas como en las Ordenanzas municipales para mitigar los posibles impactos sobre el cambio climático.

TÍTULO XV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS**PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO.**

1. 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.
2. En tal sentido, se sujetan a las disposiciones de este título los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior 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.
3. Las disposiciones, determinaciones y normas del PGOU anterior se aplican, como régimen transitorio, en cuanto sea necesario para completar la ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU 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.

SEGUNDA.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.

La clasificación de los suelos incluidos en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU 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:

- a) 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.

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

358

- b) 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.
- c) 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 del PGOU anteriores que estuvieran aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor del presente Plan.
- d) Los suelos que no cuenten con los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU 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.

TERCERA.- 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 del PGOU 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 del PGOU 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 del PGOU 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 una 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 del PGOU anteriores se remitieran a las ordenanzas del anterior instrumento de planeamiento general (PGOU) 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.

CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del PGOU 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

360

- d) 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.
- e) 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.

QUINTA.- 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.

SEXTA. 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

361

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

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. 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.
4. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.
5. A aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán 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 3.
6. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Disposiciones situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el 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.
7. Los usos existentes en edificios en régimen de fuera de ordenación, referidos en los puntos 2, 3 y 4 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en el caso del final del número 2 anterior.

8. 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.

SÉPTIMA.- FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1.-Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

- 1.1) Las viviendas existentes construidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, que dispongan de la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma, así como ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en las presentes Normas para las viviendas vinculadas a la actividad agrícola.
- 1.2) En las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General destinadas a usos distintos de viviendas que se sitúen en suelo no urbanizable y dispongan de la licencia y autorizaciones pertinentes, se admitirán las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, siempre que no suponga aumento del volumen edificable. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios o a minimizar los efectos molestos o nocivos de la actividad, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

- 1.3) No obstante, cuando se trate de obras en situación asimilada al fuera de ordenación, a las que se refiere artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y su uso no sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente, no será posible la realización de las obras citadas en los apartados 1.1 y 1.2.

2.- Si la disconformidad con el Plan General, no lo es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, y obtuvo las autorizaciones y licencias pertinentes, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

Cuando se trate de obras en situación asimilada al fuera de ordenación, a las que se refiere el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, únicamente podrán realizarse las obras de reparación y conservación que establece dicho artículo siempre que el uso pretendido para la edificación sea compatible con la normativa urbanística en vigor.

3.- A los efectos de las obras permitidas por esta disposición transitoria para las situaciones de fuera de ordenación, se considerarán construcciones, edificaciones o instalaciones existentes aquellas que no se encuentren en situación legal de ruina, con independencia de que dicha situación haya sido declarada o no expresamente por un acto administrativo.

4.- Las obras permitidas por esta disposición transitoria podrán igualmente autorizarse en aquellas construcciones finalizadas con anterioridad al 21 de diciembre de 1982 (fecha de aprobación definitiva de las primeras Normas Subsidiarias de Comares) con independencia del suelo en que se hallen, siempre que en ellas no se hayan ejecutado obras ilegales con posterioridad. En estos casos, su tratamiento será el mismo que el establecido por esta disposición para las obras fuera de ordenación que obtuvieron licencia.

5.-La declaración de la situación de fuera de ordenación se produce "ex lege" por la entrada en vigor del presente Plan General, sin necesidad de declaración administrativa expresa para cada situación.

OCTAVA.- 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 ADICIONAL PRIMERA.- VINCULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL.

1.- El presente Plan General de Comares queda vinculado al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental en función del carácter de las determinaciones de éste y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía y en el propio Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

2.- De modo particular, dicha vinculación supone que la interpretación y aplicación del presente Plan General se sujeta a las reglas siguientes, sin perjuicio de las que resulten en todo caso del contenido mismo del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional:

2.1) Las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental que tengan carácter de Normas y regulen las construcciones, usos y actividades en suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables serán de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior, y vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares.

2.2) En los procesos de innovación del planeamiento urbanístico municipal y en la formulación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio deberá justificarse el cumplimiento de los fines que persiguen las directrices.

2.3) En los procesos de innovación del planeamiento urbanístico municipal y en la formulación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio, en caso de que su contenido o fines se aparten de las Recomendaciones del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del Plan de Ordenación del Territorio subregional.

2.4) En los procesos de innovación del planeamiento urbanístico municipal y en la formulación de los Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio, deberá respetarse y justificarse el cumplimiento de las

365

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES.

determinaciones del art. 17 del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental en cuanto se contienen en él las determinaciones sobre los nuevos crecimientos.

2.5) La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incide en los componentes del sistema de asentamientos debe cumplir los objetivos generales señalados en el artículo 14 del POT Costa del Sol Oriental, siendo de aplicación las determinaciones para el mantenimiento y ampliación del sistema de asentamientos que señala el instrumento de ordenación territorial.

2.6) La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios del SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES incluido como sistema de cohesión territorial del POT de la Costa del Sol Oriental debe cumplir los objetivos generales señalados en el Capítulo II del Título I del POT, así como los objetivos particulares, criterios de organización, actuación, priorización, jerarquización y caracterización, señalados para cada una de las redes que le sean de aplicación.

2.7) La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en los sistemas de cohesión territorial del POT correspondientes a la RED DE ESPACIOS LIBRES debe cumplir los objetivos generales señalados en el Capítulo III del Título I del POT de la Costa del Sol Oriental.

2.8) La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios del SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS QUE CONSTITUYEN EL CICLO DEL AGUA se hará conforme a las directrices y recomendaciones específicas del POT de la Costa del Sol Oriental en relación con la organización de las redes de abastecimiento y saneamiento y sus directrices sobre las redes de abastecimiento, depuración de aguas residuales y sus criterios sobre el agua reciclada (artículos 103, 104, 105, 106, 107).

2.9) La interpretación, aplicación y ejecución de la ordenación del presente PGOU en cuanto incida en las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios del SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS Y DE TELECOMUNICACIÓN debe cumplir los objetivos señalados en el artículo 108, 109, 110, 111, 112, 113 del POT de la Costa del Sol Oriental y se hará conforme a la directrices para el desarrollo de las infraestructuras energéticas del mismo plan, y a las directrices y recomendaciones sobre pasillos de la red de energía eléctrica, reservas de suelo para subestaciones de energía eléctrica, las directrices de integración paisajística de los tendidos eléctricos, de trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo, las directrices y recomendaciones sobre energías renovables, las directrices de ahorro y eficiencia energética y las normas, directrices y recomendaciones sobre instalaciones de telefonía móvil.

2.10) Dentro de las ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DE INTERÉS TERRITORIAL previstas en el POT de la Costa del Sol Oriental se encuentran dentro del término municipal de Comares las siguientes:

- a) Protección Ambiental
 - Los Espacios Naturales Protegidos
 - Los Lugares de Importancia Comunitaria
 - Los Habitats de Interés Comunitario
 - Las vías pecuarias
 - El Dominio Público Hidráulico y el Dominio Público Marítimo Terrestre

- b) Interés Territorial
 - Los hitos paisajísticos
 - Las divisorias visuales
 - Zonas de altas pendientes

Las áreas identificadas tendrán la consideración que se indique en el POT. En cuanto a los Hitos paisajísticos, se estará a lo dispuesto en el artículo 64 del plan subregional.

2.11) En lo que afecta a los núcleos rurales dentro del término municipal de Comares se tendrán en cuenta las directrices del POT de la Costa del Sol Oriental, (artículos 57 y 58)

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- VINCULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El presente Plan General de Comares queda vinculado al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en función del carácter de las determinaciones de éste.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogado el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente a la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias del mismo.

FICHAS URBANÍSTICAS

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES
LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

00187308



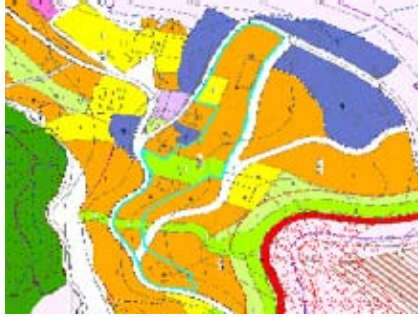
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	CP USO Y TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO
CATEGORÍA	NO CONSOLIDADO	2.631,74	1	1	2.631,74
IDENTIFICACIÓN	SUNC-1	1.127,89	0,625	1	704,93
SITUACIÓN	ANEXO AL ENBANGHE DE CASCO LAS ENCINILLAS*	3.759,62			3.336,67
TIPO DE ÁMBITO	SECTOR				
ÁREA DE REPARTO	AR-SUNC-1				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE (m ² suelo)	10.741,78				
USO GLOBAL	RESIDENCIAL				
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,35				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	3.759,62				
DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)	30				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	32				
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m ²)	2.631,74				
TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m ²)	1.127,89				
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES				
APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m ² u.t.c.)					
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	0,89				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	3.336,67				
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u.t.c./m ²)	0,31				
APROVECHAMIENTO MEDIO	3.336,67				
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00				
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0				
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.003				
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	333,67				
PROTECCIONES					
PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	NO				
SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES					
CARRERAS	NO				
VIAS PECUARIAS	NO				
OTROS CONDICIONANTES					
DOTACIONES MÍNIMAS					
ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m ²) 10 % SUPERFICIE DEL SECTOR		1.074,18			
EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIPS (m ²)		386,70			
COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m ²)					
PROGRAMACIÓN		PRIMER CUATRIENIO			
DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS		PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN			
PLANEAMIENTO	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MÁXIMO DEL ANEXO A, CONTANDOSE EL INICIO DEL SEGUNDO QUINQUENIO DE VENTA DE PÓLIZAS COMUNALES.				
PLAZOS					
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DEL ANEXO B, CONTANDOSE EL INICIO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. EN CASO DE PROPIEDAD ÚNICA.	COOPERACIÓN			
PLAZOS					
EJECUCIÓN	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MÁXIMO DEL ANEXO B, CONTANDOSE EL INICIO DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN. EN CASO DE PROPIEDAD ÚNICA.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO		EL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO PODRÁ MODIFICAR LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN SIEMPRE Y CUANDO NO ALIMENTE EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS NI DISMINUYA LA SUPERFICIE DE SUELO RESERVADA PARA SÍ Y SÍE ESTABLECIDOS EN ESTA FICHA URBANÍSTICA. DEBEA EL SUELO NECESARIO PARA LA LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS TÉCNICOS Y REDES DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR GRAFADA EN EL PRESENTE DOCUMENTO DE FIGURAS INDICATIVA, NO VINCULANTE. DESTINARA EL 30% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO DE USO RESIDENCIAL A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. EL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO RESERVARÁ SUELO PARA APARCAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS, HASTA DISPONER AL MENOS DE 1 PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 m ² DE TECHO EDIFICABLE DE CUALQUIER USO, CUMPLIENDO EL ART. 17.3 DE LA LOU.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLOGICO-GEOTECNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEDIDAS DE TERRENO NECESARIAS ASI 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 CUOLES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSERVIA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.			
ORDENANZAS		ENSANCHE (EN-1, EN-2) UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)			

Plan General de Ordenación Urbánística de COMARES

SUNC-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFIA



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

00187308

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN		ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE	CP USO Y TIPOLOGÍA	CP SITUACIÓN	APROVECHAMIENTO OBJETIVO
CATEGORÍA	SECTORIZADO	3.123,86	1	1	3.123,86
IDENTIFICACIÓN	SURS-4	1.338,80	0,625	1	836,75
SITUACIÓN	ZONA SUR LAS ENCINILLAS	4.462,66			3.960,61
DENOMINACIÓN					
ÁREA DE REPARTO	AR-SURS-4				
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE (m2 suelo)					
USO GLOBAL					
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2/m2)					
TECHO EDIFICABLE SIN PONDERAR (m2)					
DENSIDAD MÁXIMA (vivi/ha)					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS					
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m2)					
TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2)					
SISTEMA GENERAL A DESCRITO					
PROGRAMACIÓN					
PRIMER QUINQUENIO					
DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS					
PLANTEAMIENTO					
PLAZOS					
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN					
PLAZOS					
EJECUCIÓN					
PLAZOS					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
OTRAS CONDICIONES					
SERVIDUMBRES Y/O AFECTACIONES					
CARRETERAS					
ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL					
OTROS CONDICIONANTES					
INDUSTRIALES					
APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2 u.l.c.)					
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL					
ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2 u.l.c./m2)					
APROVECHAMIENTO MEDIO					
EXCESOS APROVECHAMIENTO					
DEFECTO APROVECHAMIENTO					
APROVECHAMIENTO SOBRIENTO					
LDU APROVECHAMIENTO CESIÓN					
PROTECCIONES PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO					
PATRIMONIO HISTÓRICO					
SERVIDUMBRES Y/O AFECTACIONES					
CARRETERAS					
ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL					
OTROS CONDICIONANTES					
ORDENANZAS					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA					
ENSANCHE (EN-1, EN-2) UNIFAMILIAR ANSLADA (UAS)					



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Uso PRODUCTIVO

00187308



