

## Sumario

Extraordinario núm. 22 - Sábado, 6 de marzo de 2021  
Año XLIII

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Delegación Territorial Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 20 de diciembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes citadas en dicho acuerdo.

2



### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Delegación Territorial Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 20 de diciembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes citadas en dicho acuerdo.*

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, y que condicionaba su registro y publicación a que se subsanasen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del apartado «Antecedentes» del citado acuerdo); de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 30.1.2020, con el núm. 8273 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Comares con fecha 22/02/2021 su inscripción en Registro Municipal, con el núm. 1/2021.

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

- Resolución de 20 de diciembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares» (Anexo I).

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 24 de julio 2018 de aprobación definitiva, en los términos del art. 33.2.b) de la LOUA, del PGOU de Comares. (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

#### ANEXO I

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

Expediente: EM-CRS-2.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 24 de julio de 2018 (MA/06/18), por el que se aprueba definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el Levantamiento de Suspensión correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, condicionando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del Apartado «Antecedentes» de este acuerdo), se dicta resolución en los siguientes términos,

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

1.º Con fecha 20 de diciembre de 2017, en sesión MA/05/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó «Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares (Málaga), (Expediente EM-CRS-2), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

2.º El Ayuntamiento Pleno de Comares, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2018, acuerda la aprobación del documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU el 20 de diciembre de 2017.

3.º Con fecha 9 de abril de 2018 tiene entrada en la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (actual Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), el Documento técnico denominado «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares. subsanación según informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga en diciembre de 2017».

Los documentos que conforman el PGOU presentan diligencias en las que se hacen constar que: «El presente documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU (Acuerdo 20.12.2017) ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 14.3.2018. El Secretario».

4.º Con fecha 24 de julio de 2018, sesión MA/06/2018, la Comisión Territorio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, acuerda:

1.º) Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el Levantamiento de Suspensión correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, condicionando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del apartado «Antecedentes» de este acuerdo); que habrá de verificarse por esta Delegación Territorial.

5.º Con fecha 9 de noviembre de 2018, el Ayuntamiento de Comares presenta en relación al Acuerdo adoptado por la CTOTU el 24.07.2018, la documentación que subsana el requerimiento, en formato papel y digital, así como certificación de aprobación del documento por acuerdo plenario de fecha 30.10.2018. En concreto se aporta el Libro III - Normas Urbanísticas Generales y Particulares del PGOU, y los planos 30, 31, 32 y 33 debidamente diligenciados.

6.º Con fecha 28 de noviembre de 2018, mediante comunicación interior este Servicio de Urbanismo traslada al Departamento de Vías Pecuarias del Servicio de Espacios Naturales Protegidos, el documento presentado por el Ayuntamiento el 9.11.2018 al objeto de que se verificara el cumplimiento del condicionado del informe emitido por ese Departamento el 28 de junio de 2018.

7.º Con fecha 25 de noviembre de 2019, tiene entrada en esta Delegación Territorial comunicación del Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, referente al cumplimiento del condicionado del informe emitido por ese mismo Departamento el 28 de junio de 2018.

El informe firmado digitalmente el 18 de noviembre de 2019 concluye que:

«Se comprueba que en la documentación aportada, (Libro III Normas Urbanísticas Generales y Particulares), en el artículo 113, se hace la debida referencia a las vías pecuarias y a su régimen jurídico. En dicho artículo se especifica la necesidad de informe previo de la administración competente en materia de vía pecuarias y que pudieran quedar afectadas por la misma. Se indica asimismo la obligatoriedad de autorización para actuaciones en el ámbito de vía pecuaria.

En los planos de ordenación-Clasificación del suelo Municipal-Plano de Ordenación Estructural se encuentran debidamente grafiadas las vías pecuarias. En la leyenda se han incluido las indicaciones del informe previo de este Departamento de Vías Pecuarias.»

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### I. Competencia.

La resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU del municipio de Comares, compete a la titular de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, ello de conformidad con lo establecido en el apartado 2) del Acuerdo adoptado por la CTOTU el 24 de julio de 2018 y en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, ello en relación con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22.1.2019), que en su artículo 12, párrafo 1.º, establece: «Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

### II. Valoración.

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba, que desde el Servicio de Urbanismo el 19/12/2019 se emite informe que realiza la siguiente valoración:

«Examinado el informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible el 18 de noviembre de 2019 (antecedente 12.º del presente informe) y habiéndose constatado que en la tramitación del expediente se ha seguido el procedimiento para subsanar la condición acordada por la CTOTU de 24 de julio de 2018, procede que una vez emitida por esta Delegación Territorial la resolución en la que se verifique la subsanación de todas las deficiencias acordadas por la citada Comisión, y con carácter previo a la publicación de la misma junto con la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, se realice el depósito e inscripción del PGOU del municipio de Comares en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de esta Consejería, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA». Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo el 19.12.2019,

**R E S U E L V O**

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de 24.7.2018, y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 24 de julio de 2018, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes. Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 24 de julio de 2018, la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, publicado mediante la presente resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial

**ANEXO II****ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (24/07/18)**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/06/2018 celebrada el 24 de julio de 2018, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-CRS-2.

Municipio: Comares (Málaga).

Asunto: Expediente de cumplimiento para levantamiento de la suspensión del PGOU.

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

1.º Con fecha 20 de diciembre de 2017, en sesión MA/05/2017, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga (en adelante CTOTU) acordó «Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares (Málaga) (Expediente EM-CRS-2), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

Asimismo, en los apartados segundo y tercero, el acuerdo establecía que:

Segundo. «El Ayuntamiento de Comares deberá elaborar un documento completo corregido en el que se incorporen las subsanaciones descritas en:

- Los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados emitidos sobre el documento del Plan General de Ordenación Urbanística.

- El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio de 15.12.2017.

Tercero. El Ayuntamiento, tras la aprobación provisional por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, elevará el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva».

2.º El Ayuntamiento Pleno de Comares, en sesión celebrada el 14 de marzo de 2018, acuerda la aprobación del documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU el 20 de diciembre de 2017.

3.º Con fecha 9 de abril de 2018 tiene entrada en esta Delegación Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Documento técnico denominado «Plan General de Ordenación Urbanística de Comares. Subsanación según informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga en diciembre de 2017».

Presentan diligencias en las que se hace constar que: «El presente documento que incorpora las subsanaciones exigidas por la CTOTU (Acuerdo 20.12.2017) ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 14.3.2018. El Secretario».

4.º Con fecha 8 de junio de 2016, se aporta certificado expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Comares dando fe del acuerdo adoptado por el Pleno el 14.3.2018, de aprobación del documento que subsana las deficiencias recogidas en el Acuerdo de Suspensión de la CTOTU de 20 de diciembre de 2017.

5.º Con fecha 15 de junio de 2018, el Servicio de Protección Ambiental emite informe sobre el Documento aportado para el levantamiento de la Suspensión, donde se verifica el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica por el PGOU de Comares.

6.º Con fecha 20 de junio de 2018, el Ayuntamiento de Comares presenta oficio en el que indica que advertida la existencia de errores de impresión en la documentación del PGOU se han reimprimido el Libro 2 «Memoria de Ordenación y Fichas Urbanísticas», Libro 3 «Normas Urbanísticas» y planos 27, 28.1 y 28.2, documentos que se adjuntan en formato papel y digital.

7.º Con fecha 28 de junio de 2018, por técnico adscrito al Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial se emite informe de verificación, en el que se hace constar:

«...2. La Clasificación de las Vías Pecuarias del municipio de Comares:

En el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Comares, aprobado por Orden Ministerial de 29.12.1971, y publicado en el BOE de 20.1.1971 y en el BOP de 4.1.1971, figuran clasificadas siete vías pecuarias en el término municipal, siendo las siguientes:

Primera. Vereda de la costa o de Riogordo y Loja.

Segunda. Vereda de Antequera y Málaga.

Tercera. Vereda de Periana o Peña de Hierro.

Cuarta. Vereda de Loma de la Sierra.

Quinta. Colada de Benamejé y Benamargosa.

Sexta. Colada de Borge.

Séptima. Colada de Conca.

El artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias establece que “el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación”.»

Consultados los archivos del Departamento de Vías Pecuarias se comprueba que ninguna de las siete vías pecuarias ha sido deslindada.

En el estudio de Impacto Ambiental se reflejan adecuadamente las vías pecuarias del municipio.

En la Memoria de Información en el apartado 4.4.2 Vías Pecuarias (págs. 165 a 172) se transcriben las vías pecuarias según lo establecido en la clasificación. Asimismo, se transcribe parte de lo establecido en el reglamento de Vías Pecuarias en lo referido a desafectaciones y modificaciones, ocupaciones, aprovechamientos, usos compatibles y complementarios.

En ellos Planos de Ordenación, Clasificación del Suelo Municipal, Plano de Ordenación Estructural se encuentran grafiadas las vías pecuarias. En la leyenda debe especificarse que no están deslindadas y es un trazado aproximado.

Al no encontrarse deslindada ninguna de las vías pecuarias del término municipal, su grafiado en la documentación gráfica del PGOU debe hacerse en un trazo grueso discontinuo que indique que es trazado aproximado y realizarse con una anchura mayor que la que posee la vía pecuaria, al no estar definido su trazado, sino ser tan solo aproximado.

Cualquier actuación que se desee realizar en zona próxima a la vía pecuaria y que por tanto pudiera quedar afectada por la misma, deberá ser previamente informada por este Departamento de Vías Pecuarias, de cara a determinar la posible afección, precisando asimismo la autorización expresa del órgano competente en materia de vías pecuarias...

8.º Con fecha 9 de julio de 2018 tiene en esta Delegación Territorial, los siguientes documentos del PGOU:

- Libro III. Normas generales y particulares.
- Plano 28.1 Densidad y edificabilidad del suelo.
- Plano 28.2 Densidad y edificabilidad del suelo.
- También se incluye Certificado de fecha 5 de julio de 2018, expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Comares dando fe sobre las correcciones realizadas en los documentos aportados.

En el oficio de entrada se hace constar que se corrigen errores de impresión (...) sin que afecte ni modifique en ningún caso al contenido del documento.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del PGOU de Comares (Málaga) corresponde a la CTOTU.

Corresponde a la CTOTU de Málaga dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 20 de diciembre de 2017.

Segundo. Valoración.

En el informe jurídico de S.º de Urbanismo de 16.7.2018 se valora favorablemente la tramitación, ya que se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente. En el informe técnico de Servicio de Urbanismo de la misma fecha, se indica lo siguiente:

A) Adecuación a la planificación territorial.

Según consta en los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Asimismo el artículo 6.2.c) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POT, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.

La población empadronada en el municipio de Comares eran 1315 habitantes el 1 de enero 2017, según los últimos datos oficiales disponibles en la página web del INE-Instituto Nacional de Estadística, y del IECA-Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

El municipio de Comares se encuentra afectado por el POT de la Axarquía, de ámbito subregional.

1. Adecuación al modelo de ciudad previsto en el POT.

El POT establece en el apartado 4 de su artículo 45, con carácter de norma, una serie de criterios básicos con objeto de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido, determinando para ello que «con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años».

Por su parte la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, establece lo siguiente:

«1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se puede plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.»

2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:

- a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
- c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

Por otro lado, en el Capítulo III de la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la Incidencia Territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, se establecen una serie de reglas para el cómputo de los crecimientos urbanísticos propuestos.



En la siguiente tabla o cuadro, se resumen los datos relativos a las nuevas viviendas propuestas por el PGOU de Comares recibido el 9.4.2018, así como la ocupación superficial del crecimiento de suelo urbanizable previsto.

| Término municipal de COMARES  | Datos y Normativa actual.<br>Actual Delimitación de Suelo Urbano  | PGOU propuesto,<br>páginas 14 y 15 del libro 2   |
|---|---|--|
| Superficie del término municipal                                      | 25,5 km <sup>2</sup>  | =  |
| Suelo Urbano Consolidado  | 139.549 m <sup>2</sup> s en el plano 24   | 145.452 m <sup>2</sup> s   |
| Suelo Urbano No Consolidado   | 31.692 m <sup>2</sup> s en el plano 24  | 10.741 m <sup>2</sup> s  |
| Suelo Urbano, suma  | 171.241 m <sup>2</sup> s en el plano 24   | 156.193 m <sup>2</sup> s   |
| Suelos Urbanizables con uso global Residencial, Comercial o Terciario | Según el POTA, los nuevos suelos urbanizables no deben superar el 40 % del Suelo Urbano existente   | 58.716 m <sup>2</sup> s + 20% del suelo urbanizable Industrial = 62.054 m <sup>2</sup> s → 39,7% |
| Población   | Según el POTA, el aumento de población en los próximos 8 años no debe superar el 60% de la población actual.<br>1315 habitantes el 1-enero-2017, según datos del INE y del IECA | 206 viviendas * 2,4 hab/viv. = 495 hab. → 37,6%  |

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU en elaboración, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, página 16 y Anexo 1.

#### B) Modelo propuesto.

##### 1. Objetivos del PGOU Propuesto.

Según se indica en la página 5 del libro II. Memoria de Ordenación, el objetivo fundamental del Plan General de Ordenación Urbana de Comares es dotar al municipio de un documento que aporte el marco normativo adecuado para posibilitar un desarrollo urbano sostenible, acorde con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con los siguientes objetivos:

1.º Elevar el estatus de calidad urbana del casco urbano, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.

2.º Análisis y propuestas pormenorizadas sobre los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.

3.º Análisis y propuestas sobre la localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.

4.º Especial atención a las previsible situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.

Además de estos objetivos de carácter no legislativo, el Plan General propone una serie de criterios para la mejora y la salvaguarda del paisaje y del medioambiente. Dichos objetivos son los siguientes:

- Recuperación del Patrimonio Histórico y Cultural.
- Mejora del Paisaje Urbano.
- Mejora integral del Medio Físico.
- Actuaciones de reforestación y mantenimiento de suelos.
- Evitar la dispersión de usos agropecuarios contaminantes.
- Fomento de actividades de turismo rural.

## 2. Grado de ejecución del planeamiento vigente.

El municipio de Comares tiene actualmente una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente el 25 de octubre de 2005, que delimita el suelo urbano consolidado y no consolidado de los núcleos urbanos.

La Delimitación de Suelo Urbano vigente desde 2005, establece un total de 171.241 m<sup>2</sup> de suelo urbano, de los que 139.549 m<sup>2</sup> corresponden a suelo urbano consolidado y 31.692 m<sup>2</sup> a suelo urbano no consolidado, según consta en el plano 24 y en la página 6 del libro II del PGOU de Comares recibido el 9.4.2018.

Del suelo urbano consolidado corresponden 130.320 m<sup>2</sup> al núcleo de Comares y 9.229 m<sup>2</sup> de suelo se encuentran en el núcleo de Los Ventorros.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, la DSU establecía tres zonas de suelo urbano no consolidado, de las cuales sólo una de ellas, de 11.590 m<sup>2</sup> al oeste del casco urbano, se encuentra desarrollada con gran parte de su viario ejecutado.

Los otros suelos urbanos no consolidados situados en el ensanche de «Las Encinillas», de 2.203 m<sup>2</sup> y 17.899 m<sup>2</sup> respectivamente, no han iniciado ningún tipo de tramitación urbanística.

Podemos decir que del total del suelo clasificado como Urbano No Consolidado se encuentra desarrollado y ejecutado en un 36%.

Parece que una estructura de la propiedad muy fragmentada y un viario de difícil ejecución debido a las condiciones topográficas del territorio podrían ser las causas de que el 64% del suelo urbano no consolidado clasificado en el planeamiento vigente, no haya iniciado ningún tipo de tramitación urbanística.

## 3. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

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

En relación con estas determinaciones, se comprueba que el PGOU diferencia entre las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones:

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

- En las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 8.1 del libro II. Memoria de Ordenación, se indica un único Sistema General de Áreas Libres incluido en el PGOU propuesto, justificándose el cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante, establecido en el artículo 10.1.A.c.) de la LOUA.

14.186 m<sup>2</sup>s / (1315 + 495) habitantes = 7,84 m<sup>2</sup>s/habitante, valor superior a 5 m<sup>2</sup>s/habitante.

- En los planos 27 y 28 del PGOU recibido el 9.4.2018 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable.

- La delimitación y el aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable se incluyen en las páginas 18 a 21 del libro II. Memoria de ordenación,

y en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable definidos, ya que se propone un área de reparto para cada uno de los sectores urbanizables.

- Los ámbitos objeto de especial protección se definen en el libro VII. Catálogo de patrimonio histórico-artístico, dividido en 2 partes una del patrimonio edificado y otra del patrimonio arqueológico.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En los artículos 122 y 130 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Comares propuesto, se indica el régimen de usos y protección del patrimonio histórico-artístico.

- Las Normas Urbanísticas del PGOU propuesto para Comares, establecen en el Título 6 la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

La ordenación pormenorizada propuesta por este PGOU se grafía en los planos de ordenación 31, 32 y 33, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA.

#### 4. Clasificación del suelo.

##### 4.1. Suelo Urbano.

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbano en el título 4 del Libro 3. Normas Urbanísticas, así como en el Anexo 1. Disposiciones complementarias de la edificación y urbanización.

El PGOU de Comares delimita 145.452 m<sup>2</sup>s de Suelo Urbano Consolidado y 10.742 m<sup>2</sup>s de Suelo Urbano No Consolidado. A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos del ámbito de SUNC propuesto por el PGOU.

PGOU de Comares 2018 - Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbano No Consolidado**

| Ambito o sector | Superficie m <sup>2</sup> s | Uso global  | Ordenanza de edificación | Índice de edificabilidad global, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Techo máximo edificable m <sup>2</sup> t | Densidad máxima de viv./hect | Nº máximo de viviendas | % de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas. | Espacios libres m <sup>2</sup> s, $\geq 10\%$ | Equipamiento Público SIPS, m <sup>2</sup> s | Dotaciones Locales, m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t |
|-----------------|-----------------------------|-------------|--------------------------|---|--|------------------------------|------------------------|---|---|---|--|
| SUNC-1          | 10.742                      | Residencial | EN-1, EN-2, UAS          | 0,35  | 3.759,62                                 | 30                           | 32                     | 30 %  | 1074 m <sup>2</sup> s $\rightarrow 10\%$      | 386,70 m <sup>2</sup> s                     | 38,86  |

Las cesiones y dotaciones para espacios libres y equipamientos deben cumplir lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento. Aparcamientos  $\rightarrow 1$  plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de cualquier uso, según el artículo 17.3 de la LOUA.

A la entrada al núcleo urbano de Comares se delimita un SLAL-Sistema Local de Áreas Libres públicas, así como una actuación urbanizadora no integrada en espacios urbanos, AU-EU.12, para la obtención de dicha área libre, según lo grafiado e indicado en el plano 31 de ordenación, clasificación, calificación y gestión del PGOU de Comares recibido el 9.4.2018. Esta zona situada junto al vial de entrada al núcleo urbano de Comares se clasifica como suelo urbano consolidado, a pesar de que antes formaba parte del SNU.

Los artículos 163 y 164 del libro 3. Normas Urbanísticas, regulan de forma general las formas de obtención del suelo dotacional, así como, la ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

#### 4.2. Suelo Urbanizable.

El PGOU propuesto regula el Suelo Urbanizable en el Título 5 del Libro 3. Normas Urbanísticas, así como en las fichas urbanísticas de cada uno de los sectores definidos, incluidas al final del libro 2. Memoria de Ordenación. A continuación se incluye un cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos que el PGOU asigna en las fichas urbanísticas a cada uno de los sectores de suelo urbanizable propuestos.

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Residencial**

| Sector | Superficie m <sup>2</sup> s | Uso global  | Ordenanza de edificación | Índice de edificabilidad global, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Techo máximo edificable m <sup>2</sup> t | Densidad máxima de viv./hect. | Nº máximo de viviendas | % de la Edificabilidad Residencial para Viviendas Protegidas | Áreas o Espacios libres públicos, m <sup>2</sup> s, ≥ 10 % | Equipamientos m <sup>2</sup> s, ≥ 12 m <sup>2</sup> s/viv. | Dotaciones Locales, m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t |
|--------|-----------------------------|-------------|--------------------------|---|--|-------------------------------|------------------------|--|--|--|--|
| SURS-1 | 19.653                      | Residencial | EN-1, EN-2, UAS          | 0,35  | 6.878,69                                 | 30                            | 58                     | 30 %   | 1965 → 10 %  | 696 m <sup>2</sup> s                                       | 38,68  |
| SURS-2 | 9.495                       | Residencial | EN-1, EN-2, UAS          | 0,35  | 3.323,24                                 | 30                            | 28                     | 30 %   | 949 → 10 %   | 336 m <sup>2</sup> s                                       | 38,67  |
| SURS-3 | 16.818                      | Residencial | EN-1, EN-2, UAS          | 0,35  | 5.886,23                                 | 30                            | 50                     | 30 %   | 1682 → 10 %  | 600 m <sup>2</sup> s                                       | 38,76  |
| SURS-4 | 12.750                      | Residencial | EN-1, EN-2, UAS          | 0,35  | 4.462,66                                 | 30                            | 38                     | 30 %   | 1275 → 10 %  | 456 m <sup>2</sup> s                                       | 38,79  |
| Suma   | 58.716                      |             |                          |   | 20.550,82                                |                               | 174                    |  |  |  |  |

Cuadro resumen de las fichas urbanísticas del **Suelo Urbanizable Sectorizado para uso Productivo**

| Sector  | Superficie m <sup>2</sup> s | Uso global                                  | Ordenanza de edificación | Índice de edificabilidad global, m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s | Techo máximo edificable, m <sup>2</sup> t | Nº de naves | Densidad máxima de naves/hect. | Áreas o Espacios libres públicos, m <sup>2</sup> s, ≥ 10 % | Equipamientos m <sup>2</sup> s, ≥ 4 % | Dotaciones Locales, ≥ 14 % |
|---------|-----------------------------|---|--------------------------|---|---|-------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|----------------------------|
| SURS-11 | 7.788                       | Industrial, compatible con Tercario el 20 % | IND-3                    | 0,55  | 4.283,65                                  | 12          | 15,41                          | 1.168,27 → 15 %  | 389,42 → 5 %                          | 20 %                       |
| SURS-12 | 8.901                       | Industrial, compatible con Tercario el 20 % | IND-3                    | 0,55  | 4.895,28                                  | 15          | 16,85                          | 1.335,08 → 15 %  | 445,03 → 5 %                          | 20 %                       |
| Suma    | 16.689                      |   |                          |   | 9.178,94                                  |             |                                |  |                                       |                            |

El artículo 17 de la LOUA fija para los sectores con uso industrial o terciario una reserva para Dotaciones comprendida entre el 14 % y el 20 % de la superficie del sector.

Con relación a los 2 sectores industriales propuestos separados del núcleo urbano, el artículo 9.A.d) de la LOUA establece que, el nuevo PGOU debe integrar los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

La delimitación de los nuevos sectores urbanizables debe garantizar, salvo excepción debidamente justificada, el desarrollo urbano de forma continua y con la adecuada conexión de las infraestructuras, viales, etc.

En el caso concreto del municipio de Comares, se considera justificada la ubicación de los sectores de suelo urbanizable industrial, separados del núcleo urbano y junto a la red viaria, dada la topografía y el entorno del núcleo urbano de Comares.

Para el cálculo o cómputo de los crecimientos urbanísticos que propone el nuevo PGOU, crecimiento de población y de superficie urbana y urbanizable, se tendrán en cuenta los límites y criterios establecidos en el artículo 45 del POTA, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su disposición adicional segunda, en la Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, página 16 y Anexo 1.

Según consta en la ficha urbanística de los 2 sectores de suelo urbanizable para uso productivo industrial, el 20% de la superficie de suelo del sector podrá destinarse al uso terciario, compatible con el industrial.

Por tanto computaremos el 20% de la superficie de dichos sectores para verificar el cumplimiento del límite de superficie urbanizable no industrial establecido por el POTA y la normativa que lo desarrolla.

Suelo Urbanizable No Industrial =  $58.716 \text{ m}^2\text{s} + 20 \% \text{ de } 16.689 \text{ m}^2\text{s} = 62.054 \text{ m}^2\text{s} \rightarrow 39,7\% \text{ de } 156.193 \text{ m}^2\text{s}$ , Suelo Urbano total propuesto por el PGOU, por tanto se cumple el límite máximo del 40% establecido por el POTA, de suelos urbanizables no industriales, con respecto al suelo urbano clasificado por el PGOU.

#### 4.3. Suelo No Urbanizable.

El PGOU propuesto regula el Suelo No Urbanizable en el Título 6 del Libro 3. Normas Urbanísticas, así como en los apartados 13 y siguientes del libro 2. Memoria de ordenación.

En el apartado 15 del libro 2. Memoria de ordenación, se incluye la ordenación de los 7 ámbitos de Habitat Rural Diseminado definidos en el Suelo No Urbanizable por el PGOU propuesto.

En los planos 38 a 44 se delimitan 7 Hábitat Rural Diseminado en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Comares, (El Romo, Masmúllar, Las Cuevas, Llano Almendra, Los Hijanos, Los Gallegos y La Alquería), con una superficie total de  $172.820 \text{ m}^2\text{s}$  según consta en las páginas 69 y siguientes del libro 2 del PGOU.

El Habitat Rural Diseminado denominado Las Cuevas-Cerro del Fraile, grafiado en los planos 40 del PGOU de Comares, está integrado por 22 viviendas en 2 zonas con una superficie total de  $17.486 \text{ m}^2\text{s}$ . El PGOU propone instalar una depuradora y los colectores necesarios, para lo cual se establecerán contribuciones especiales a los particulares, según consta en la página 70 del libro 2. Memoria de Ordenación.

El Habitat Rural Diseminado denominado La Alquería, grafiado en los planos 44 del PGOU de Comares, está integrado por 41 viviendas en 3 zonas con una superficie total de  $45.779 \text{ m}^2\text{s}$ . El PGOU propone instalar los colectores necesarios para conectar con la depuradora de Comares, SGI-S1 Sistema General de Infraestructuras de Saneamiento grafiada en el plano 36 del PGOU, para lo cual se establecerán contribuciones especiales a los particulares, según consta en la página 71 del libro 2. Memoria de Ordenación.

Con relación a los Hábitat Rurales Diseminados descritos anteriormente, no se observan desajustes urbanísticos con relación a lo establecido en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, y la Orden de 1 de marzo de 2013, normativa que regula los Asentamientos en Suelo No Urbanizable y los Hábitat Rurales Diseminados.

#### 5. Vivienda protegida.

Según consta en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, los PGOUs establecerán en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos

equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

Todos los Suelos Urbanos No Consolidados y los Sectores Urbanizables con uso residencial definidos por este PGOU establecen dicha reserva, del 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, como puede verse en el cuadro resumen incluido al final de este informe.

#### 6. Sistemas generales.

El PGOU propuesto regula los Sistemas en los Títulos 3 y 9 del libro III. Normas Urbanísticas, así como en el apartado 8 del libro II. Memoria de Ordenación, estableciendo los siguientes sistemas generales:

- Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).
- Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).
- Sistemas Generales Viarios (SGV).
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Abastecimiento (SGI-A).
- Sistemas Generales de Infraestructuras de Saneamiento y Depuración de Aguas (SGI-S).

#### 6.1. Sistemas generales de áreas libres.

El PGOU de Comares, página 27 del libro 2, propone un Sistema General de Áreas Libres, el SGAL-1 con 14.186 m<sup>2</sup>s de propiedad municipal e integrado en el núcleo urbano principal de Comares.

Para la población actual de Comares 1315 habitantes empadronados el 1.1.2017, mas el crecimiento poblacional propuesto por el PGOU, 206 viviendas \* 2,4 hab/viv = 495 habitantes, resultan 1315 hab. + 495 hab. = 1810 habitantes.

luego 14.186 m<sup>2</sup>s de SGAL / 1810 hab = 7,84 m<sup>2</sup>s/hab,

resulta una proporción o ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres de 7,84 m<sup>2</sup>s/habitante, valor superior al mínimo establecido en el artículo 10.1.A.c). de la LOUA, donde se indica que «deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante».

| SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES |   |                  |                           |                     |                    |                      |                    |                 |
|------------------------------------|---|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| SG                                 | OBJETO  | MEDIDA m2        | TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN | PROPIEDAD DEL SUELO | GESTIÓN DE SUELO € | COSTE DE EJECUCIÓN € | ORGANISMO ACTUANTE |                 |
|                                    |   |                  |                           |                     |                    |                      | GESTIÓN SUELO      | EJECUCIÓN OBRAS |
| SGAL-1                             | Ordenar un área libre en la ladera sur del núcleo urbano. Ejecutadas obras para paseos y miradores. | 14.186           | SUELO URBANO CONSOLIDADO  | PÚBLICA             | conseguido         |                      | Ayuntamiento       | Ayuntamiento    |
| <b>TOTAL</b>                       |   | <b>14.186,00</b> |                           |                     |                    |                      |                    |                 |

#### 6.2. Sistemas Generales de Equipamientos.

El PGOU delimita un único Sistema General de Equipamientos con 11.505 m<sup>2</sup>s de propiedad municipal, ubicado junto al núcleo diseminado de Las Cuevas, adscrito al Suelo No Urbanizable y destinado a recinto ferial.

| SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS |  |                  |                           |                     |                    |                      |                    |                 |
|-------------------------------------|--|------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| SG                                  | OBJETO   | MEDIDA m2        | TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN | PROPIEDAD DEL SUELO | GESTIÓN DE SUELO € | COSTE DE EJECUCIÓN € | ORGANISMO ACTUANTE |                 |
|                                     |  |                  |                           |                     |                    |                      | GESTIÓN SUELO      | EJECUCIÓN OBRAS |
| SGE-1                               | Ordenar un suelo destinado a recinto ferial en el SNU anexo a Las Cuevas. Dotar de infraestructuras y servicios. | 11.505           | SUELO NO URBANIZABLE      | municipal           | conseguido         | ejecutado            | PÚBLICO            | Ayuntamiento    |
| <b>TOTAL</b>                        |  | <b>11.505,00</b> |                           |                     |                    |                      |                    |                 |



## 6.3. Sistemas Generales Viarios.

El PGOU establece los Sistemas Generales Viarios enumerados en la siguiente tabla, proponiéndose para algunos de ellos las actuaciones indicadas.

| SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA                     |  |               |                              |                        |                          |                         |                               |  |
|--|--|---------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| SG   | OBJETO   | MEDIDA m2     | TIPO DE SUELO<br>ADSCRIPCIÓN | PROPIEDAD<br>DEL SUELO | GESTIÓN<br>DE SUELO<br>€ | COSTE DE<br>EJECUCIÓN € | ORGANISMO ACTUANTE<br>GESTIÓN | EJECUCIÓN<br>OBRAS                           |
| SGV-1  | Mejora de trazado y sección para ronda de circunvalación   | 1.890         | SNU                          | público                | 0,00                     | 2.506.140               | Ayuntamiento                  | parte privado (SURS, SUNC), parte Diputación |
| SGV-2.1  | Tramo de MA-3111 Comares - Los Ventorros. Mejora de trazado y firme.   | 205           | SNU                          | público                | 0,00                     | 122.200                 | Ayuntamiento                  | Diputación Provincial de Málaga              |
| SGV-2.2  | Carretera MA-3104. Mejora de trazado y firme.  | 190           | SNU                          | público                | 0,00                     | 98.800                  | Ayuntamiento                  | Diputación Provincial de Málaga              |
| SGV-2.3  | Carretera municipal desde MA-3104 hasta Mazmullar. Prolongación de MA-3104.  | 1.100         | SNU                          | público                | 0,00                     | 514.800                 | Ayuntamiento                  | Ayuntamiento                                 |
| SGV-2.4  | Carretera municipal desde SGV-2.3 hasta arroyo Solano. No hay propuesta desde PGOU   |               | SNU                          | público                |                          |                         |                               |  |
| SGV-2.5  | Carretera municipal desde arroyo Solano hasta El Romo. No hay propuesta desde PGOU   |               | SNU                          | público                |                          |                         |                               |  |
| SGV-2.6  | Carretera municipal desde El Romo hasta MA-3107. No hay propuesta desde PGOU   |               | SNU                          | público                |                          |                         |                               |  |
| SGV-2.7  | Carretera MA-3107 desde SGV-2.6 hasta límite de T.M. con Cutar. No hay propuesta desde PGOU  |               | SNU                          | público                |                          |                         |                               |  |
| SGV-2.8  | Carretera municipal desde los Gallegos hasta MA-3105. Mejora de sección y trazado a su paso por los Gallegos.                                  | 182           | SNU                          | público                | 0,00                     | 56.754                  | Ayuntamiento                  | Diputación Provincial de Málaga              |
| SGV-2.9  | Carretera MA-3105 desde SGV-2.8 hasta MA-3111. No hay propuesta desde PGOU   |               | SNU                          | público                |                          |                         |                               |  |
| SGV-3  | Carretera municipal desde ronda de circunvalación hasta Llano de Alameda. Mejora de la sección y un puente elevado sobre el río de Las Cuevas. | 4.000         | SNU                          | público                |                          | 2.400.000               | Ayuntamiento                  | Ayuntamiento                                 |
| SGV-4  | Carretera municipal desde SGV-2.1 hasta SGV-2.3 en Mazmullar. Mejora de la sección.  | 3.000         | SNU                          | público                |                          | 1.620.000               | Ayuntamiento                  | Diputación Provincial de Málaga              |
| SGV-5  | 3 km. De carretera municipal que comunica el núcleo de Comares con el diseminado La Alquería. No hay propuesta desde PGOU.                     |               | SNU                          | público                |                          |                         |                               |  |
| SGV-6  | Carretera MA-3111 desde el límite del T.M. por el sur hasta los Ventorros. Mejora de trazado y firme.  | 392           | SNU                          | público                |                          | 211.680                 | Ayuntamiento                  | Diputación Provincial de Málaga              |
| <b>TOTAL</b>   |  | <b>10.989</b> |                              |                        | <b>0,00</b>              | <b>7.530.404,00</b>     |                               |  |
| <b>COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A LA ADMINISTRACIÓN</b> |  |               |                              |                        |                          | <b>5.273.278,67</b>     |                               |  |
| <b>COSTE DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN ASIGNADO A PRIVADOS</b>          |  |               |                              |                        |                          | <b>2.257.125</b>        |                               |  |

## 6.4. Sistemas Generales de Infraestructuras.

El PGOU propone como Sistemas Generales de Infraestructuras una serie de elementos pertenecientes a las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de las aguas residuales, los cuales quedan enumerados en las tablas siguientes.

| SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA |   |              |                           |                     |                    |                      |                    |                        |
|---|---|--------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| SG  | OBJETO  | MEDIDA ml    | TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN | PROPIEDAD DEL SUELO | GESTIÓN DE SUELO € | COSTE DE EJECUCIÓN € | ORGANISMO ACTUANTE |                        |
|   |   |              |                           |                     |                    |                      | GESTIÓN SUELO      | EJECUCIÓN OBRAS        |
| SGIA1   | Tubería de conducción y depósito "Ventorros Antiguo". Propuesta de sustitución de tubería en mal estado.  | 300          | SNU                       | público             |                    | 45.000               | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora |
| SGIA2   | Tubería de conducción y cámaras de impulsión "Alquería Alta" y "Alquería Baja". Propuesta de sustitución de tubería en mal estado.  | 1.500        | SNU                       | público             |                    | 420.000              | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora |
| SGIA3   | Depósito Molina, tubería de conducción por gravedad, tubería de impulsión, pozo "Antiguo". Propuesta de instalación de totalizador en depósito y sistema de medida en pozo.   |              | SNU                       | público             |                    | 2.780                | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora |
| SGIA4   | Conducción por impulsión, cámaras de bombeo "Fuente Dolgada" y "Loma Espinar" y pozo "Junta Dos Ríos". Propuesta de instalación de sistema de medida en el pozo.  |              | SNU                       | público             |                    | 280                  | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora |
| SGIA5   | Depósitos "Eznite Alto" y "Eznite Bajo", conducción por impulsión y conducción por gravedad. No hay propuestas desde PGOU.  |              | SNU                       | público             |                    |                      |                    |                        |
| SGIA6   | Depósito "Ventorro Nuevo", conducción por impulsión, cámara de impulsión "Paco Martín" y pozo "Nuevo". Propuesta de instalación de totalizador en depósito y sistema de medida en pozo.                                   |              | SNU                       | público             |                    | 2.780                | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora |
| SGIA7   | Depósitos "El Romo" y "Las Cuevas", conducción por impulsión y pozo "Las Cuevas". Propuesta de sustitución de tubería de fibrocemento, instalación de totalizadores en depósitos y sistema de medida de pérdidas en pozo. | 2.222        | SNU                       | público             |                    | 624.940              | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora |
| SGIA8   | Conducción de Comares a la Alquería, y depósito "Alquería". No hay propuestas desde PGOU.   |              | SNU                       | público             |                    |                      |                    |                        |
| SGIA11  | Conducción desde depósito "El Puerto" hasta el diseminado "Los Gallegos", abasteciendo también a "Los Hijeros". No hay propuestas desde PGOU.   |              | SNU                       | público             |                    |                      |                    |                        |
| <b>TOTAL</b>  |   | <b>4.022</b> |                           |                     |                    | <b>1.095.780,00</b>  |                    |                        |
| <b>LA EMPRESA SUMINISTRADORA 100%</b>                           |   |              |                           |                     |                    | <b>1.095.780,00</b>  |                    |                        |

| SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS |   |              |                           |                     |                    |                      |                    |  |
|--|---|--------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--|
| SG   | OBJETO  | MEDIDA ml    | TIPO DE SUELO ADSCRIPCIÓN | PROPIEDAD DEL SUELO | GESTIÓN DE SUELO € | COSTE DE EJECUCIÓN € | ORGANISMO ACTUANTE |  |
|  |   |              |                           |                     |                    |                      | GESTIÓN SUELO      | EJECUCIÓN OBRAS                          |
| SGI-51   | Depuradora del núcleo de Comares y colectores de Comares. Mejorar colectores. | 400          | SNU                       | público             | 0                  | 99.600               | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-52   | Propuesta red de saneamiento y depuración de Mazmular.                        | 1.300        | SNU                       | público             | 0                  | 391.300              | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-53   | Propuesta red de saneamiento y depuración de El Romo.                         | 700          | SNU                       | público             | 0                  | 208.300              | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-54   | Propuesta red de saneamiento y depuración de Las Cuevas.                      | 200          | SNU                       | público             | 0                  | 133.400              | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-55   | Propuesta red de saneamiento y depuración de Llano de Almendra.               | 300          | SNU                       | público             | 0                  | 115.100              | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-56   | Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Hijeros.                     | 150          | SNU                       | público             | 0                  | 82.550               | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-57   | Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Gallegos.                    | 500          | SNU                       | público             | 0                  | 158.500              | Ayuntamiento       | Propietarios HRD/ Empresa Suministradora |
| SGI-58   | Propuesta red de saneamiento y depuración de Los Ventorros.                   | 1.000        | SNU                       | público             | 0                  | 249.000              | Ayuntamiento       | Empresa Suministradora                   |
| <b>TOTAL</b>   |   | <b>4.550</b> |                           |                     |                    | <b>1.437.750,00</b>  |                    |  |
| <b>AYUNTAMIENTO EN COLABORACIÓN CON OTROS ORGANISMOS 60%</b>               |   |              |                           |                     |                    | <b>862.650,00</b>    |                    |  |
| <b>EMPRESA SUMINISTRADORA</b>  |   |              |                           |                     |                    | <b>456.225,00</b>    |                    |  |
| <b>PROPIETARIOS HRD 10%</b>  |   |              |                           |                     |                    | <b>118.875</b>       |                    |  |

## 7. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En los planos de ordenación núms. 27 y 28 del PGOU propuesto, así como en las fichas urbanísticas propuestas para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, se establecen los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y urbanizable, así como el nivel de densidad y la densidad máxima de viviendas asignada a cada zona, de acuerdo con lo establecido para la ordenación estructural en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA.

## 8. Áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento medio.

El PGOU asigna un área de reparto a cada ámbito del suelo urbano no consolidado y a cada sector de suelo urbanizable propuesto, según consta en las páginas 18 a 21 del libro II. Memoria de Ordenación.

En total resultan 7 áreas de reparto cuyos datos resumidos se incluyen a continuación, según constan en las páginas 46 y 48 del libro II. Memoria de Ordenación.

| CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL |        |                                   |  |  |  |   |                                     |           |                                 |                          |  |   |
|---|--------|-----------------------------------|--|--|--|---|-------------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------|--|---|
| AREA DE REPARTO   | ID     | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo) | EDIFICABILIDAD   |  |  |   | APROVECHAMIENTOS (m <sup>2</sup> t) |           |                                 | VIVIENDAS Nº MAX DE VIV. | CESIONES                                     |   |
|   |        |                                   | COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t) | TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m <sup>2</sup> t) | TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> t) | OBJETIVO                            | SUBJETIVO | CESION AYTO. (m <sup>2</sup> t) |                          | AREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo) | EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m <sup>2</sup> suelo) |
| AR.SURS-1   | SURS-1 | 19.653,39                         | 0,35   | 6.878,69                                   | 4.815,08   | 2.063,61  | 6.104,83                            | 5.494,35  | 610,48                          | 58                       | 1.965,34                                     | 696,00                                      |
| AR.SURS-2   | SURS-2 | 9.494,97                          | 0,35   | 3.323,24                                   | 2.326,27   | 996,97  | 2.949,38                            | 2.654,44  | 294,94                          | 28                       | 949,50                                       | 336,00                                      |
| AR.SURS-3   | SURS-3 | 16.817,80                         | 0,35   | 5.886,23                                   | 4.120,36   | 1.765,87  | 5.224,03                            | 4.701,63  | 522,40                          | 50                       | 1.681,78                                     | 600,00                                      |
| AR.SURS-4   | SURS-4 | 12.750,46                         | 0,35   | 4.462,66                                   | 3.123,86   | 1.338,80  | 3.960,61                            | 3.564,55  | 396,06                          | 38                       | 1.275,05                                     | 456,00                                      |
| TOTALES:  |        | 58.716,62                         |  | 20.550,82                                  | 14.385,57  | 6.165,25  | 18.238,85                           | 16.414,97 | 1.823,89                        | 174                      | 5.871,66                                     | 2.088,00                                    |

| CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO PRODUCTIVO |                |                                   |  |  |                                     |           |                     |                 |  |   |
|--|----------------|-----------------------------------|--|--|-------------------------------------|-----------|---------------------|-----------------|--|---|
| AREA DE REPARTO  | IDENTIFICACION | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo) | EDIFICABILIDAD   |  | APROVECHAMIENTOS (m <sup>2</sup> t) |           |                     |                 | AREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> suelo) | EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m <sup>2</sup> suelo) |
|  |                |                                   | COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t) | OBJETIVO                            | SUBJETIVO | CESION AYUNTAMIENTO | Nº MAX DE NAVES |  |   |
| AR.SURS-I1   | SURS-I1        | 7.788,47                          | 0,55   | 4.283,66                                   | 4.283,66                            | 3.855,29  | 428,37              | 12              | 1.168,27                                     | 389,42                                      |
| AR.SURS-I2   | SURS-I2        | 8.900,51                          | 0,55   | 4.895,28                                   | 4.895,28                            | 4.405,75  | 489,53              | 15              | 1.335,08                                     | 445,03                                      |
| TOTALES:   |                | 16.688,98                         |  | 9.178,94                                   | 9.178,94                            | 8.261,05  | 917,89              | 27              | 2.503  | 834,45                                      |

En el artículo 38 del libro III. Normas urbanísticas, así como en el anexo 5 del PGOU, se determinan y establecen los coeficientes de ponderación para la vivienda libre y la vivienda protegida, coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento medio, fijándose el coeficiente 1,00 para la vivienda libre, y 0,625 = 1/1,6 como coeficiente de aprovechamiento para la vivienda protegida.

En las fichas urbanísticas de los 2 sectores urbanizables con uso industrial o productivo se fija un coeficiente de ponderación de uso y tipología de 1.

## 9. Protección del Patrimonio Histórico.

El PGOU de Comares incluye el libro VII. Catálogo de patrimonio histórico-artístico, que consta de 2 partes una del patrimonio edificado y otra del patrimonio arqueológico, así como 5 planos de todo el término municipal.

El PGOU define los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto.

En las Normas Urbanísticas del PGOU de Comares, artículos 122 y 130, se indica el régimen de usos y protección del patrimonio histórico-artístico.

C) Normativa y ordenanzas municipales.

El PGOU de Comares incluye el libro III. Normas Urbanísticas Generales y Particulares, con 363 artículos agrupados en 15 títulos.

El anexo 1 del PGOU de Comares, denominado Disposiciones complementarias de la edificación y la urbanización, tiene 121 artículos con las ordenanzas municipales o disposiciones complementarias que habrán de cumplir las edificaciones y las normas para el diseño de las vías públicas.

Las fichas urbanísticas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable y de suelo urbano no consolidado propuestos, se incluyen al final del libro II. Memoria de Ordenación del PGOU de Comares.

D) Gestión y ejecución del Plan.

El artículo 10.3 de la LOUA establece que los PGOU han de contener las «previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural», además de otras determinaciones.

El artículo 19.1.a).3.<sup>a</sup> de la LOUA establece que en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

El libro 4 del PGOU de Comares incluye la memoria de sostenibilidad económica y estudio económico-financiero y programación correspondiente a dicho PGOU.

El Anexo 3 del PGOU de Comares incluye los estudios previos de dotación de infraestructuras de ámbito territorial y un análisis de costes.

Conclusiones.

Tras el análisis de la documentación recibida el 9.4.2018, el 20.6.2018 y el 9.7.2018 del Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, se informa lo siguiente:

- En el libro 4. Memoria de sostenibilidad económica, apartado 8, páginas 40 y 42, se indica que el Ayuntamiento asume los costes y la financiación de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, por lo que se considera subsanada la condición puesta en los informes anteriores de la Administración Andaluza de Aguas de fecha 30.1.2014 y 11.1.2016.

- En los planos 28.1 y 28.2 recibidos el 9.7.2018 se corrige la edificabilidad global de los sectores industriales, poniendo 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, igual que en la ficha urbanística de los sectores industriales.

- En el libro 3. Normas urbanísticas recibido el 9.7.2018, se corrige el artículo 199 de la Normativa urbanística del PGOU de Comares, donde se indica la reserva de plazas de aparcamiento, para cumplir lo establecido en el artículo 29 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, BOJA del 21.7.2009, así como en el artículo 35 de la Orden del Ministerio de Vivienda 561/2010, de 1 de febrero, BOE del 11.3.2010, donde se establece que las

plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida deben ser como mínimo una de cada 40 plazas o fracción.

- Se recibe informe del Servicio de Protección Ambiental firmado el 15.6.2018, donde se verifica el cumplimiento de las condiciones de la Declaración Ambiental Estratégica por el PGOU de Comares recibido el 9.4.2018.

- El 3.7.2018 se recibe el informe de Vías Pecuarias firmado el 28.6.2018 relativo al PGOU de Comares recibido el 9.4.2018. En dicho informe se indica que ninguna de las 7 vías pecuarias, existentes en el término municipal de Comares, ha sido deslindada, y por tanto en los planos de ordenación debe indicarse que no están deslindadas y que el trazado es aproximado.

Además, cualquier actuación próxima a una vía pecuaria deberá ser informada y autorizada expresamente por el órgano competente en materia de vías pecuarias, según se indica en dicho informe.

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

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, el Levantamiento de Suspensión correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística de Comares, condicionando su registro y publicación a que se subsanen las deficiencias indicadas en el informe de 28 de junio de 2018 del Servicio de Espacios Naturales Protegidos-Departamento de Vías Pecuarias (reseñadas en el punto 7 del apartado «Antecedentes» de este acuerdo); que habrá de verificarse por esta Delegación Territorial.

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Excmo. Ayuntamiento de Comares. Una vez verificado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se procederá a su registro y publicación.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

#### ANEXO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS

- Libro III Normas (.docx).
- Fichas (.pdf).

Málaga, 25 de febrero de 2021.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

# LIBRO III

## NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES

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

2



**TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.19**

- ARTÍCULO 1. DOCUMENTACIÓN.19
- ARTÍCULO 2. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES.23
- ARTÍCULO 3. FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.23
- ARTÍCULO 4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.24
- ARTÍCULO 5. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.25
- ARTÍCULO 6. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.27
- ARTÍCULO 7. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.27
- ARTÍCULO 8. RECOMENDACIONES GENERALES.28
- ARTÍCULO 9. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.29
- ARTÍCULO 10. RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN.30
- ARTÍCULO 11. TIPOS DE INNOVACIONES.30
- ARTÍCULO 12. VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.33
- ARTÍCULO 13. INTERPRETACIÓN DEL PLAN.33

**TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.35****CAPÍTULO I.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL.35**

- ARTÍCULO 14. EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.35

**CAPÍTULO II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.36****SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES.36**

- ARTÍCULO 15. INICIATIVA EN SU REDACCIÓN.36
- ARTÍCULO 16. PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR.36
- ARTÍCULO 17. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.37
- ARTÍCULO 18. RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.38
- ARTÍCULO 19. CONDICIONES PARA PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIOS.41
- ARTÍCULO 20. CONDICIONES PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS GEOLÓGICOS-GEOTÉCNICOS.42
- ARTÍCULO 21. CONDICIONES SOBRE RIESGO SÍSMICO.42

ARTÍCULO 22. CONDICIONES RESPECTO A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.42

ARTÍCULO 23. CONDICIONES RESPECTO A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.43

ARTÍCULO 24. CONDICIONES DE DISEÑO DEL VIARIO.44

**SECCIÓN SEGUNDA.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.47**

ARTÍCULO 25. EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.47

ARTÍCULO 26. LOS PLANES ESPECIALES.50

ARTÍCULO 27. EL ESTUDIO DE DETALLE.53

**SECCIÓN TERCERA.- OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.55**

ARTÍCULO 28. ORDENANZAS MUNICIPALES.55

**SECCIÓN CUARTA. LOS CATÁLOGOS COMO PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO E INTEGRADO.56**

ARTÍCULO 29. LOS CATÁLOGOS Y LOS BIENES CATALOGADOS.56

**TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.57**

**CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.57**

ARTÍCULO 30. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.57

ARTÍCULO 31. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.58

**CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.59**

ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FORMAS DE OBTENCIÓN.59

ARTÍCULO 33. SISTEMAS LOCALES.60

**CAPÍTULO III.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS.62**

ARTÍCULO 34. CONSIDERACIONES GENERALES.62

ARTÍCULO 35. REGULACIÓN LEGAL DE LAS ÁREAS DE REPARTO.63

ARTÍCULO 36. REGULACIÓN LEGAL DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. CONSIDERACIONES GENERALES.63

ARTÍCULO 37. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA. CONSIDERACIONES GENERALES.64

ARTÍCULO 38. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU.65

ARTÍCULO 39. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.66

ARTÍCULO 40. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.66

ARTÍCULO 41. CARGAS URBANÍSTICAS ECONÓMICAS SUPLEMENTARIAS.67

ARTÍCULO 42. RÉGIMEN DEL SUBSUELO.68



**TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES<sup>70</sup>****CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES<sup>70</sup>**

- ARTÍCULO 43. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO.70
- ARTÍCULO 44. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.71
- ARTÍCULO 45. CATEGORÍAS EN SUELO URBANO<sup>72</sup>
- ARTÍCULO 46. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZAS.73
- ARTÍCULO 47. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO A LOS EFECTOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.73
- ARTÍCULO 48. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.74

**CAPÍTULO II.- EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO<sup>74</sup>**

- ARTÍCULO 49. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: DERECHOS Y DEBERES.74
- ARTÍCULO 50. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.75
- ARTÍCULO 51. DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN ÁMBITOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCA O PREVEA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.76
- ARTÍCULO 52. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.78
- ARTÍCULO 53. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.79
- ARTÍCULO 54. LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.80
- ARTÍCULO 55. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.82
- ARTÍCULO 56. PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.82
- ARTÍCULO 57. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.83
- ARTÍCULO 58. ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO.84

**CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA.85**

- ARTÍCULO 59. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES.85
- ARTÍCULO 60. ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.85

**TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE<sup>86</sup>****CAPÍTULO I.- EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO<sup>86</sup>**

- ARTÍCULO 61. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.86

ARTÍCULO 62. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.87

ARTÍCULO 63. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO90

ARTÍCULO 64. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.90

ARTÍCULO 65. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.92

### **CAPÍTULO II.- EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO93**

ARTÍCULO 66. DELIMITACIÓN.93

ARTÍCULO 67. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.94

ARTÍCULO 68. CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.95

## **TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE97**

### **CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE97**

#### **SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS97**

ARTÍCULO 69. DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES.97

ARTÍCULO 70. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.97

ARTÍCULO 71. AJUSTES, MODIFICACIONES Y REVISIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES.100

#### **SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES100**

ARTÍCULO 72. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.100

ARTÍCULO 73. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO NO URBANIZABLE102

ARTÍCULO 74. DESARROLLO Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.104

ARTÍCULO 75. SEGREGACIONES.104

ARTÍCULO 76. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.105

ARTÍCULO 77. NÚCLEO DE POBLACIÓN.106

ARTÍCULO 78. CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.106

ARTÍCULO 79. CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR, A LA PARCELACIÓN DEL TERRITORIO, A SUS INFRAESTRUCTURAS.106

ARTÍCULO 80. CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA EDIFICABLE.107

ARTÍCULO 81. REGULACIÓN DE CAMINOS.108

ARTÍCULO 82. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.108

ARTÍCULO 83. USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.108

ARTÍCULO 84. USOS COMPATIBLES.109

ARTÍCULO 85. USOS INCOMPATIBLES.112

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

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE112**

- ARTÍCULO 86. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.112
- ARTÍCULO 87. CONCESIÓN DE LICENCIA PARA EDIFICACIÓN.112
- ARTÍCULO 88. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS.113
- ARTÍCULO 89. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO EXTRACTIVO Y EXPLOTACIÓN MINERA.114
- ARTÍCULO 90. CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.114
- ARTÍCULO 91. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.117

**CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.119**

- ARTÍCULO 92. INSTALACIONES O EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS, GANADEROS O FORESTALES.119
- ARTÍCULO 93. GANADERÍA ESTABULADA, GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES.121
- ARTÍCULO 94. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS O PROTECCIÓN DE CULTIVOS.122
- ARTÍCULO 95. ALMAZARAS.123
- ARTÍCULO 96. INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS.123
- ARTÍCULO 97. ALMACENES DE PRODUCTOS NO PRIMARIOS.124
- ARTÍCULO 98. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.125
- ARTÍCULO 99. INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS PRIMARIOS.126
- ARTÍCULO 100. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL.127
- ARTÍCULO 101. PARQUES DE ATRACCIONES Y SIMILARES.128
- ARTÍCULO 102. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL.129
- ARTÍCULO 103. INSTALACIONES NO PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.130
- ARTÍCULO 104. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.131
- ARTÍCULO 105. USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS Y HOTELES EN EDIFICACIONES EXISTENTES.132
- ARTÍCULO 106. USOS TURÍSTICOS-RECREATIVOS Y HOTELES DE NUEVA IMPLANTACIÓN.132
- ARTÍCULO 107. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.134
- ARTÍCULO 108. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE SERVICIO DE CARRETERA.135
- ARTÍCULO 109. INSTALACIONES DE HUERTOS SOLARES Y PARQUES EÓLICOS.136
- ARTÍCULO 110. VIVIENDAS AISLADAS.137
- ARTÍCULO 111. USO COMPATIBLE POR PARCELA CON LA VIVIENDA AISLADA.140

**CAPÍTULO III.- EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.140**

- ARTÍCULO 112. RÉGIMEN DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO140

- ARTÍCULO 113. RÉGIMEN DE USOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.141
- ARTÍCULO 114. RÉGIMEN DE USOS EN LOS MONTES PÚBLICOS.142
- ARTÍCULO 115. RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS.142
- ARTÍCULO 116. RÉGIMEN DE USOS EN LAS CARRETERAS.143
- ARTÍCULO 117. RÉGIMEN DE USOS DE LOS HITOS PAISAJÍSTICOS.144
- ARTÍCULO 118. RÉGIMEN DE USOS DE LAS DIVISORIAS VISUALES.146
- ARTÍCULO 119. RÉGIMEN DE USOS EN LAS RIBERAS DE INTERÉS AMBIENTAL.149
- ARTÍCULO 120. RÉGIMEN DE USOS DE LOS PARAJES SOBRESALIENTES.151
- ARTÍCULO 121. RÉGIMEN DE USOS DEL PAISAJES AGRARIOS DE REGADÍO.152
- ARTÍCULO 122. RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.154
- ARTÍCULO 123. RÉGIMEN DE USOS DEL ARBOLADO DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.155
- ARTÍCULO 124. RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTA PENDIENTE Y DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN.156
- ARTÍCULO 125. RÉGIMEN DE ZONAS INUNDABLES.158
- ARTÍCULO 126. RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE INCENDIO.160

### **CAPÍTULO IV.- EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.161**

- ARTÍCULO 127. RÉGIMEN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO161
- ARTÍCULO 128. PLANES ESPECIALES DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO163

### **CAPÍTULO V.- AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS Y SITUACIONES ESPECIALES.166**

- ARTÍCULO 129. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS166
- ARTÍCULO 130. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.166
- ARTÍCULO 131. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.166
- ARTÍCULO 132. ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL Y ZONAS INCENDIADAS.167
- ARTÍCULO 133. ÁREAS DE SERVIDUMBRE Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.170
- ARTÍCULO 134. PROTECCIÓN DEL SUELO POR EROSIÓN.175

### **CAPÍTULO VI.- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.176**

- ARTÍCULO 135. SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE.176
- ARTÍCULO 136. ACTUACIONES VIARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.176

### **ANEXO I178**

### **ANEXO II.182**

**TÍTULO VII.- NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

- ARTÍCULO 137. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.192
- ARTÍCULO 138. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.192
- ARTÍCULO 139. DIRECCIÓN, INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA DE EJECUCIÓN.193
- ARTÍCULO 140. ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.193
- ARTÍCULO 141. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.194
- ARTÍCULO 142. GESTIÓN PÚBLICA.194
- ARTÍCULO 143. PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN.195
- ARTÍCULO 144. SUJETOS LEGITIMADOS.196
- ARTÍCULO 145. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.196

**CAPÍTULO II.- LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

- ARTÍCULO 146. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.196
- ARTÍCULO 147. REQUISITOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.197
- ARTÍCULO 148. LOS TERRENOS INTEGRANTES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.198
- ARTÍCULO 149. UNIDADES DE EJECUCIÓN NO RENTABLES ECONÓMICAMENTE.198
- ARTÍCULO 150. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO INFERIOR AL SUBJETIVO.198
- ARTÍCULO 151. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO SUPERIOR AL SUBJETIVO.199
- ARTÍCULO 152. LAS RESERVAS Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.199
- ARTÍCULO 153. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.201
- ARTÍCULO 154. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.202
- ARTÍCULO 155. LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.203
- ARTÍCULO 156. GASTOS DE URBANIZACIÓN EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.203

**CAPÍTULO III.- LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**

- ARTÍCULO 157. EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.204
- ARTÍCULO 158. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA.205

**SECCIÓN PRIMERA.- LA EXPROPIACIÓN**

- ARTÍCULO 159. EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DEL URBANISMO.205
- ARTÍCULO 160. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES EN LA EJECUCIÓN SUJETA A

EXPROPIACIÓN FORZOSA.206

ARTÍCULO 161. EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.207

ARTÍCULO 162. VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.208

**SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES208**

ARTÍCULO 163. FORMAS DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE DOTACIONES.208

ARTÍCULO 164. OCUPACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES.209

ARTÍCULO 165. DERECHO Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS DOTACIONALES EN ÁREAS DE REPARTO CUANDO QUEDAN EXCLUIDOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.209

**SECCIÓN TERCERA. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA210**

ARTÍCULO 166. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.210

**SECCIÓN CUARTA. OTROS MEDIOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICOS.211**

ARTÍCULO 167. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.211

ARTÍCULO 168. LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.211

ARTÍCULO 169. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS212

**TÍTULO VIII.- EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO.214**

**CAPÍTULO I.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y DESTINO DE LOS BIENES.214**

ARTÍCULO 170. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO Y VIVIENDA.214

ARTÍCULO 171. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.214

ARTÍCULO 172. DESTINO DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.216

ARTÍCULO 173. DESTINO DE LOS INGRESOS Y RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.217

ARTÍCULO 174. ZONAS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO.218

**CAPÍTULO II.- DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.218**

ARTÍCULO 175. DISPOSICIÓN GENERAL.218

ARTÍCULO 176. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.218

ARTÍCULO 177. VINCULACIÓN QUE ESTAS DETERMINACIONES COMPORTAN SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS.219

ARTÍCULO 178. NULIDAD E INFRACCIONES POR CAMBIO DE USO EN VIVIENDAS PROTEGIDAS220

ARTÍCULO 179. NORMAS SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA.220

ARTÍCULO 180. FOMENTO DE INICIATIVAS PARA INCREMENTAR EN PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.220

## **TÍTULO IX.- REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS.223**

### **SECCIÓN PRIMERA.- REGULACIÓN DE USOS.223**

ARTÍCULO 181. DISPOSICIONES GENERALES.223

ARTÍCULO 182. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.223

ARTÍCULO 183. CLASES DE USOS.224

ARTÍCULO 184. SEGÚN SU FUNCIÓN.225

### **SECCIÓN SEGUNDA.- REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.228**

ARTÍCULO 185. DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS.228

ARTÍCULO 186. SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS.230

ARTÍCULO 187. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.231

ARTÍCULO 188. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.231

ARTÍCULO 189. PATIO DE MANZANA.232

ARTÍCULO 190. PATIO DE LUCES.233

ARTÍCULO 191. PATIOS DE VENTILACIÓN.234

ARTÍCULO 192. ALTURA DE PATIO DE VENTILACIÓN.234

ARTÍCULO 193. PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES.234

### **SECCIÓN TERCERA. - REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO Y GARAJE.236**

ARTÍCULO 194. DEFINICIÓN.236

ARTÍCULO 195. RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS.236

ARTÍCULO 196. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE GARAJES.238

ARTÍCULO 197. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.238

ARTÍCULO 198. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.238

ARTÍCULO 199. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS.240

ARTÍCULO 200. CONDICIONES DE SEGURIDAD.240

### **SECCIÓN CUARTA.- USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO Y SALAS DE FIESTA.241**

ARTÍCULO 201. USO OFICINA.241

ARTÍCULO 202. USO COMERCIAL.242

ARTÍCULO 203. USO DE HOSTELERÍA.242

ARTÍCULO 204. USO RECREATIVO Y SALA DE FIESTAS.243

### **SECCIÓN QUINTA.- REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.243**

ARTÍCULO 205. CLASIFICACIÓN.243

- ARTÍCULO 206. PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.244
- ARTÍCULO 207. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.244
- ARTÍCULO 208. TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.245
- ARTÍCULO 209. CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.245
- ARTÍCULO 210. REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES.246
- ARTÍCULO 211. REGULACIÓN DEL USO.246
- ARTÍCULO 212. MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.247
- ARTÍCULO 213. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.248
- ARTÍCULO 214. VERTIDOS INDUSTRIALES.250
- ARTÍCULO 215. OTRAS CONDICIONES.251

### **SECCIÓN SEXTA. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES. REGULACIÓN DE LOS USOS "ESPACIOS LIBRES" Y "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".251**

- ARTÍCULO 216. DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.251
- ARTÍCULO 217. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.252
- ARTÍCULO 218. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.253
- ARTÍCULO 219. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGAL).253
- ARTÍCULO 220. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL).255
- ARTÍCULO 221. SISTEMA GENERAL MIXTO.256
- ARTÍCULO 222. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.256
- ARTÍCULO 223. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE).257
- ARTÍCULO 224. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (SLE).258
- ARTÍCULO 225. DEFINICIONES Y TIPOS DEL SISTEMA VIARIO.259
- ARTÍCULO 226. SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS.260
- ARTÍCULO 227. SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV). DEFINICIÓN.261
- ARTÍCULO 228. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.262
- ARTÍCULO 229. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SGI). DEFINICIÓN.262
- ARTÍCULO 230. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. (SLI).264

### **SECCIÓN SÉPTIMA. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.265**

- ARTÍCULO 231. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.265

## **TÍTULO X.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN.266**

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



**SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.266**

- ARTÍCULO 232. DEFINICIÓN.266  
ARTÍCULO 233. TIPOS DE OBRA.266  
ARTÍCULO 234. ZONAS DE APLICACIÓN.268  
ARTÍCULO 235. DESARROLLO DE APLICACIÓN Y USOS DE EJECUCIÓN.268  
ARTÍCULO 236. CESIONES OBLIGATORIAS.269  
ARTÍCULO 237. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.269  
ARTÍCULO 238. CONSERVACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.269  
ARTÍCULO 239. DECLARACIÓN DE RUINA.269  
ARTÍCULO 240. CERRAMIENTO DE SOLARES.272  
ARTÍCULO 241. VALLADO DE OBRAS.273  
ARTÍCULO 242. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.274

**SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.274**

- ARTÍCULO 243. PARCELA Y SOLAR.274  
ARTÍCULO 244. TERRENO NATURAL.275  
ARTÍCULO 245. EDIFICABILIDAD. TECHO EDIFICABLE.275  
ARTÍCULO 246. OCUPACIÓN DE PARCELA.276  
ARTÍCULO 247. ALINEACIONES.277  
ARTÍCULO 248. LÍNEA DE FACHADA.277  
ARTÍCULO 249. ANCHO DE VIAL.277  
ARTÍCULO 250. ALTURA REGULADORA MÁXIMA. NÚMERO DE PLANTAS.277  
ARTÍCULO 251. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.278  
ARTÍCULO 252. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA COTA DE REFERENCIA.279  
ARTÍCULO 253. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN EN LADERA.280  
ARTÍCULO 254. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN LADERA PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.283  
ARTÍCULO 255. MODIFICACIONES DEL PERFIL DE LOS TERRENOS.284  
ARTÍCULO 256. MEDIANERÍA.284  
ARTÍCULO 257. MANZANA.284  
ARTÍCULO 258. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.284  
ARTÍCULO 259. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.284  
ARTÍCULO 260. RETRANQUEOS.284  
ARTÍCULO 261. REGLAS SOBRE RETRANQUEO.285  
ARTÍCULO 262. CUERPOS SALIENTES.285  
ARTÍCULO 263. ELEMENTOS SALIENTES.286

- ARTÍCULO 264. SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS.286  
ARTÍCULO 265. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.287  
ARTÍCULO 266. CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS.287  
ARTÍCULO 267. ESCALERAS, PASILLOS Y ASCENSORES.287  
ARTÍCULO 268. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES.288

**SECCIÓN TERCERA.- PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.289**

- ARTÍCULO 269. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.289  
ARTÍCULO 270. PROHIBICIONES GENÉRICAS.289  
ARTÍCULO 271. INSTALACIONES FIJAS EN LA VÍA PÚBLICA.290  
ARTÍCULO 272. CONDICIONES GENERALES.290  
ARTÍCULO 273. VALLADO DE LAS OBRAS.291  
ARTÍCULO 274. OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO Y DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA.291  
ARTÍCULO 275. CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VALLAS Y LA COLOCACIÓN DE ANDAMIOS.291  
ARTÍCULO 276. MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA.292  
ARTÍCULO 277. DEBER Y EXIGENCIA DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.293  
ARTÍCULO 278. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.293  
ARTÍCULO 279. INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO Y DE CAPTADORES DE ENERGÍA SOLAR.293  
ARTÍCULO 280. INSTALACIÓN DE ANTENAS.294  
ARTÍCULO 281. PUBLICIDAD EN PROMOCIONES INMOBILIARIAS.294  
ARTÍCULO 282. TERRAZAS Y VELADORES.295  
ARTÍCULO 283. ACTIVIDADES DE IDENTIFICACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES.295  
ARTÍCULO 284. ACTIVIDADES DE PUBLICIDAD DE TERRAZAS Y VELADORES.295  
ARTÍCULO 285. RÓTULOS IDENTIFICADORES.295  
ARTÍCULO 286. TOLDOS.297  
ARTÍCULO 287. MARQUESINAS.297  
ARTÍCULO 288. TOLDOS EN PLANTAS PISO.298  
ARTÍCULO 289. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIÓN.299  
ARTÍCULO 290. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.299  
ARTÍCULO 291. PUBLICIDAD EN EDIFICIOS.299

**TÍTULO XI.- NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.301****SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL EN CASCO URBANO Y ENSANCHES.301**

- ARTÍCULO 292. DETERMINACIONES GENERALES.301

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

**ZONA CASCO HISTÓRICO (CH)301**

- ARTÍCULO 293. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.301  
ARTÍCULO 294. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.301  
ARTÍCULO 295. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.302  
ARTÍCULO 296. CONDICIONES DE USO.303

**ZONA ENSANCHE (EN)304**

- ARTÍCULO 297. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.304  
ARTÍCULO 298. DEFINICIÓN Y SUBZONAS.304  
ARTÍCULO 299. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.304  
ARTÍCULO 300. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.305  
ARTÍCULO 301. CONDICIONES DE USO.305

**SUBZONA EN-2306**

- ARTÍCULO 302. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.306  
ARTÍCULO 303. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.306  
ARTÍCULO 304. EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS.307  
ARTÍCULO 305. CONDICIONES DE USO.307

**ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)307**

- ARTÍCULO 306. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.307  
ARTÍCULO 307. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.308  
ARTÍCULO 308. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.308  
ARTÍCULO 309. CONDICIONES DE USO.310

**ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)310**

- ARTÍCULO 310. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.310  
ARTÍCULO 311. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.310  
ARTÍCULO 312. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.311  
ARTÍCULO 313. EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS.312  
ARTÍCULO 314. CONDICIONES DE USO.313

**SECCIÓN SEGUNDA. ZONA DE INDUSTRIA.313**

- ARTÍCULO 315. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.313  
ARTÍCULO 316. DEFINICIÓN DE SUBZONAS.313  
ARTÍCULO 317. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL", IND-1314  
ARTÍCULO 318. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA ESCAPARATE". IND-2315  
ARTÍCULO 319. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN EN "INDUSTRIA PEQUEÑA Y MEDIA". IND-3.316

**SECCIÓN TERCERA. ZONA COMERCIAL.317**

ARTÍCULO 320. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.317

ARTÍCULO 321. SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.317

**SECCIÓN CUARTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COLECTIVO).319**

ARTÍCULO 322. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.319

ARTÍCULO 323. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.319

ARTÍCULO 324. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.319

ARTÍCULO 325. CONDICIONES DE USO.320

**SECCIÓN QUINTA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.320**

ARTÍCULO 326. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.320

ARTÍCULO 327. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN.320

ARTÍCULO 328. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.321

ARTÍCULO 329. CONDICIONES DE USO.321

**SECCIÓN SEXTA. ZONA HOTELERA.322**

ARTÍCULO 330. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS.322

**SECCIÓN SÉPTIMA. EDIFICIOS PROTEGIDOS323****EDIFICIOS PROTEGIDOS323****TÍTULO XII.- NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN324****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES324**

ARTÍCULO 331. APLICACIÓN324

**CAPÍTULO II. PROYECTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN325**

ARTÍCULO 332. - PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS ORDINARIAS325

ARTÍCULO 333. - CONTENIDO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN327

ARTÍCULO 334. RÉGIMEN DE APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN328

ARTÍCULO 335. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE OBRAS328

ARTÍCULO 336. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN330

ARTÍCULO 337. RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN331

**CAPÍTULO III. - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS332**

ARTÍCULO 338. CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS.332

ARTÍCULO 339. - PLANTACIONES DE ARBOLADO Y JARDINERÍAS334

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

- ARTÍCULO 340. - PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.335
- ARTÍCULO 341. CALLES DE CIRCULACIÓN COMPARTIDA336
- ARTÍCULO 342. LA REURBANIZACIÓN DE LOS VIARIOS PÚBLICOS EXISTENTES A LOS CRITERIOS DE ACCESIBILIDAD DEL PLAN GENERAL.336
- ARTÍCULO 343. VÍAS PARA BICICLETAS.337
- ARTÍCULO 344. APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA337

#### **CAPÍTULO IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS338**

- ARTÍCULO 345. EL DIMENSIONADO Y TRAZADO DE LAS REDES338
- ARTÍCULO 346. RED DE ABASTECIMIENTO338
- ARTÍCULO 347. RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES339
- ARTÍCULO 348. INSTALACIONES DE ALUMBRADO PÚBLICO.340
- ARTÍCULO 349. RED DE GAS NATURAL340
- ARTÍCULO 350. UBICACIÓN DE CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS341
- ARTÍCULO 351. LAS INFRAESTRUCTURAS PARA LA ENERGÍA ELÉCTRICA341
- ARTÍCULO 352. INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN342
- ARTÍCULO 353. DISPOSICIONES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUBSUELO EN LOS SERVICIOS URBANOS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.342
- ARTÍCULO 354. DEBER DE CONSERVACIÓN343
- ARTÍCULO 355. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN343
- ARTÍCULO 356. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE343

#### **TÍTULO XIII: DISCIPLINA URBANÍSTICA.344**

- ARTÍCULO 357. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.344
- ARTÍCULO 358. EFICACIA TEMPORAL DE LA LICENCIA.346
- ARTÍCULO 359. INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS.347
- ARTÍCULO 360. ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES: SUSPENSIÓN.348
- ARTÍCULO 361. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.351
- ARTÍCULO 362. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES.353

#### **TÍTULO XIV.- NORMAS PARA LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO356**

- ARTÍCULO 363. MEDIDAS AMBIENTALES PARA LA PREVENCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO.356

**TÍTULO XV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS358****PRIMERA.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO.358****SEGUNDA.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.358****TERCERA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.359****CUARTA.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.360****QUINTA.- PARCELAS EN SUELO URBANO361****SEXTA. EDIFICACIONES Y USOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN361****SÉPTIMA.- FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE363****OCTAVA.- RÉGIMEN TRANSITORIO EN LAS LICENCIAS CONCEDIDAS O EN TRAMITACIÓN.364****DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- VINCULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL.365****DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- VINCULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.367****DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.367**

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

### **Artículo 1. DOCUMENTACIÓN.**

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

- MEMORIA GENERAL, compuesta por la de INFORMACIÓN, conjuntamente con sus ANEXOS y la de ORDENACIÓN.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN, que constituyen el presente documento, conjuntamente con las FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO. Todas las normas son de aplicación directa sin necesidad de desarrollos posteriores y vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares, salvo que expresamente se haga constar su carácter de directrices o recomendaciones. Las directrices serán vinculantes en cuanto a sus fines para los instrumentos que desarrollen la ordenación pormenorizada y los instrumentos y actos de ejecución o gestión del planeamiento. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo para los instrumentos que desarrollen la ordenación pormenorizada y los instrumentos y actos de ejecución o gestión del planeamiento que, en caso de apartarse de las mismas, requerirán justificar de forma expresa la decisión adoptada. La programación del Plan General se contiene al final de estas Normas Urbanísticas.
- El CATÁLOGO relativo a la identificación, conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- MARCO PARTICIPATIVO, incluye los documentos correspondientes a la tramitación.

**Planos del Plan General:****PLANOS DE INFORMACIÓN (I)**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SITUACIÓN I.S</b>  |           |
| 1. I.S.1. SITUACIÓN A NIVEL REGIONAL                              | 1/400.000 |
| 2. I.S.2. SITUACIÓN A NIVEL PROVINCIAL                            | 1/200.000 |
| 3. I.S.3. ORTOFOTOGRAFÍA  | 1/10.000  |
| 4. I.S.4. TOPOGRÁFICO   | 1/10.000  |
| <b>MEDIO FÍSICO I.M.F.</b>  |           |
| 5. I.M.F.1. GEOLOGÍA  | 1/10.000  |
| 6. I.M.F.2. HIDROGEOLOGÍA   | 1/10.000  |
| 7. I.M.F.3. EDAFOLOGÍA  | 1/10.000  |
| 8. I.M.F.4. HIDROGRAFÍA   | 1/10.000  |
| 9. I.M.F.5. ALTITUDES ABSOLUTAS                                   | 1/10.000  |
| 10. I.M.F.6. PENDIENTES MEDIAS                                    | 1/10.000  |
| 11. I.M.F.7. ORIENTACIÓN DE LADERAS                               | 1/10.000  |
| 12. I.M.F.8. VEGETACIÓN NATURAL                                   | 1/10.000  |
| 13. I.M.F.9. USOS ACTUALES DEL SUELO                              | 1/10.000  |
| <b>RIESGOS I.R.</b>   |           |
| 14. I.R.1. RIESGO DE INUNDACIÓN                                   | 1/10.000  |
| 15. I.R.2. RIESGO DE EROSIÓN                                      | 1/10.000  |
| 16. I.R.3. RIESGO DE INCENDIO                                     | 1/10.000  |
| <b>AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS I.A.</b>                   |           |
| 17. I.A.1. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS                    | 1/10.000  |
| <b>SUELOS DOTACIONALES I.S.D</b>                                  |           |
| 18. I.S.D.1. SUELOS DOTACIONALES                                  | 1/2.000   |
| <b>INFRAESTRUCTURAS I.I.</b>                                      |           |
| 19. I.I.1. INFRAESTRUCTURA GENERAL ACTUAL DEL TERRITORIO          | 1/10.000  |
| <b>INFRAESTRUCTURAS CASCO URBANO I.I.C.</b>                       |           |
| 20. I.I.C.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA                        | 1/2.000   |
| 21. I.I.C.2. RED DE SANEAMIENTO                                   | 1/2.000   |
| 22. I.I.C.3. RED ALUMBRADO PÚBLICO, RED ELÉCTRICA Y PAVIMENTACIÓN | 1/2.000   |
| <b>MORFOLOGÍA URBANA I.M.U</b>                                    |           |
| 23. I.M.U.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN                             | 1/2.000   |
| 23.a. I.M.U.2. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. CASCO URBANO              |           |
| 23.b. I.M.U.3. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. LOS VENTORROS             |           |
| <b>PLANEAMIENTO VIGENTE I.P.V</b>                                 |           |

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



|   |         |
|---|---------|
| 24. I.P.V.1. PLANEAMIENTO VIGENTE. D.S.U. CALIFICACIÓN    | 1/2.000 |
| <b>GRADO DE DESARROLLO I.G.D.</b>                         |         |
| 25. I.G.D.1. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE | 1/2.000 |

**PLANOS DE ORDENACIÓN (O)**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ORDENACIÓN TERRITORIAL O.T.</b>   |           |
| 26. O.T.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AXARQUÍA (POTAX)           |           |
| <b>USOS Y DENSIDADES GLOBALES DEL SUELO O.U.D.</b>                         |           |
| 27. O.U.D.1. USOS GLOBALES DEL SUELO                                       | 1/10.000  |
| 28. O.U.D.2. DENSIDADES DEL SUELO  | 1/2.000   |
| <b>MORFOLOGÍA URBANA PROPUESTA O.M.U.</b>                                  |           |
| 29. O.M.U.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA                            | 1/2.000   |
| <b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O.E.</b>   |           |
| 30. O.E.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL                               | 1/10.000  |
| <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA O.P.</b>                                       |           |
| 31. O.P.1. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL CASCO URBANO Y ENSANCHE              | 1/2.000   |
| 32. O.P.2. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LOS VENTORROS Y ZONAS INDUSTRIALES    | 1/2.000   |
| 33. O.P.3. CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL CASCO URBANO (detalle)               | 1/1.000   |
| <b>ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS O.I.</b>                             |           |
| 34. O.I.1. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA. SISTEMA GENERAL VIARIO            | 1/10.000  |
| 35. O.I.2. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA. ABASTECIMIENTO                    | 1/10.000  |
| 36. O.I.3. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA. SANEAMIENTO                       | 1/10.000  |
| 37. O.I.4. PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA. RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO | 1/10.000. |

### HÁBITAT RURAL DISEMINADO H.R.D

|   |         |
|---|---------|
| 38.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. EL ROMO                       |         |
| 38.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. EL ROMO                            | 1/2.000 |
| 39.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. MASMÚLLAR                     |         |
| 39.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. MASMÚLLAR                          | 1/2.000 |
| 40.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. LAS CUEVAS / CERRO DEL FRAILE |         |
| 40.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. LAS CUEVAS / CERRO DEL FRAILE      | 1/2.000 |
| 41.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. LLANO ALMENDRA                |         |
| 41.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. LLANO ALMENDRA                     | 1/2.000 |
| 42.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. LOS HIJANOS                   |         |
| 42.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. LOS HIJANOS                        | 1/2.000 |
| 43.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. LOS GALLEGOS                  |         |
| 43.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. LOS GALLEGOS                       | 1/2.000 |
| 44.1. H.R.D. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA. LA ALQUERÍA                   |         |
| 44.2. H.R.D. ORDENACIÓN GENERAL. LA ALQUERÍA                        | 1/2.500 |

**Artículo 2. OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE COMARES.**

- 1** En el ámbito de la Ordenación Territorial, el presente Plan General de Ordenación Urbanística queda vinculado al Plan de Ordenación Territorial de Andalucía así como 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. Es así que se recogen todas aquellas determinaciones propias de la mencionada Ordenación Territorial en el presente documento de Plan General.
- 2** De la misma manera se establece la Ordenación Urbanística de aplicación en la totalidad del término municipal de Comares, así como la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía como al resto de la legislación aplicable.
- 3** Este Plan General de Ordenación Urbanística es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Comares por lo que define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a sus distintas categorías; delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichos derechos.

**Artículo 3. FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Son fines de la ordenación urbanística establecida por el presente documento, así como la que establezcan sus instrumentos de desarrollo, los de promover las condiciones necesarias y disponer de la regulación normativa adecuada para hacer efectivo los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía, los artículos 2 y 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Son Directrices del presente Plan General las siguientes:

- a. Fomentar un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mejorar las condiciones de vida de las personas que lo habitan o visitan garantizando la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna a todos sus residentes así como para la adecuada dotación y equipamiento urbano y la implantación de las actividades económicas y de todo tipo que sean necesarias.

- b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

A estos efectos y en suelo no urbanizable, será preferente el criterio establecido en el artículo 46.1.K la LEY 7/2002.

- c. La vinculación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general evitando la especulación del suelo, para lo cual se delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.
- d. La justa distribución de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento.
- e. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
- f. La conservación y adecuado uso del patrimonio histórico, urbanístico, arquitectónico y cultural del municipio
- g. Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

#### **Artículo 4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

- 1** El presente documento de planeamiento establece las determinaciones estructurales y pormenorizadas precisas para definir y concretar el modelo territorial adoptado.
- 2** El Plan General establece para cada terreno, parcela, área o sector su clasificación urbanística de conformidad con los criterios legales, procediendo asimismo a su expresa calificación, mediante la determinación de sus usos globales o pormenorizados, así como de sus correspondientes tipologías, según proceda.

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

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

**Artículo 5. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones:
  - A. La clasificación del suelo delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría del mismo.

Se regulan en los Títulos III, IV, V y VI de las presentes Normas y la clasificación del suelo se grafía en los planos de Ordenación Estructural" O.E.

Las clasificaciones y categorías que, en desarrollo de la Ley andaluza 7/2002, se delimitan en el presente PGOU no predeterminan las situaciones básicas de suelo a que se refiere el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, para el objeto y fines propios de esta norma estatal, sin perjuicio de la inclusión en la situación básica de "suelo urbanizado" de todo el suelo directamente clasificado como "suelo urbano", en cualquiera de sus categorías.

- B. Los Sistemas Generales, constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Planos de Ordenación Estructural O.E. y las dotaciones públicas se grafían en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada O.P. "Clasificación-Calificación y Sistemas Generales".
  - C. La Red de tráfico, peatonal y de aparcamientos estructurales. Red de Transportes Públicos.

El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en los Planos de Ordenación de Infraestructuras y Planos de Ordenación Pormenorizada.

- D. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas en suelo urbano consolidado y para los ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

Se contienen estas determinaciones en la normativa y fichas del presente documento.

- E. Regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

25

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

- F. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado. Se contiene en el Título III de las presentes Normas.
  - G. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Y en concreto, la determinación del porcentaje de vivienda protegida establecida para cada sector. Se contiene en el Capítulo II del Título VIII y el porcentaje concreto en las fichas urbanísticas de cada sector.
  - H. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. Se regulan en el Título VI y se grafían en los planos de ordenación estructural OE.
  - I. Las que establecen las medidas e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable. Se regulan en el Título VI y se grafían en los planos de ordenación estructural.
  - J. Las que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, arqueológico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural O.E.
  - K. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural O.E.
  - L. En aplicación de la ley 5/1999 de 29 de junio de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales, en la sección tercera, artículo 39, cumplimentado por el Decreto 247/2001 de 13 de noviembre de 2001 en su artículo 9, el Ayuntamiento tendrá la obligación de redactar y tramitar el correspondiente Plan Local de Prevención de Incendios Forestal en su ámbito municipal.
3. Forman parte de la Ordenación Estructural derivados del cumplimiento de legislaciones específicas las siguientes determinaciones:
- A. En aplicación al Decreto 357/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno, en la sección segunda, el Ayuntamiento tendrá la obligación de redactar, en los plazos que fije la legislación sectorial de aplicación, la PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DE ZONAS E2, E3 Y E4 DENTRO DE SU TÉRMINO MUNICIPAL, en atención al uso predominante del suelo, sin que ello excluya la posible presencia de otros usos de suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.
4. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

**Artículo 6. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.**

Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

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

**Artículo 7. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.**

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan, para suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, serán indicativas para el ulterior planeamiento de desarrollo, según se especifique en la ficha urbanística de cada sector o ámbito.

27

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

En ese sentido, se entenderán indicativas, salvo que el presente Plan expresamente la establezca como vinculantes, las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes, áreas libres y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano no consolidado objeto de ulterior planeamiento de desarrollo, pudiendo, en caso de no expresar su vinculación, ser alteradas por éstos instrumentos si se justifica que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado directamente por el Plan General, serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración su modificación mediante la formulación del instrumento de planeamiento de desarrollo que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General. En dicho caso, la nueva ordenación podrá adoptarse únicamente previa justificación de que la misma se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

#### **Artículo 8. RECOMENDACIONES GENERALES**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Comares establece una serie de Recomendaciones para un desarrollo más sostenible del medio ambiente.

Se entienden como Recomendaciones aquellas determinaciones de carácter indicativo para un desarrollo posterior por parte del Organismo Municipal en forma de Ordenanzas Municipales.

Respecto a la sostenibilidad urbana se establecen las siguientes recomendaciones:

- 1) Se recomienda la elaboración de una ORDENANZA MUNICIPAL DE ZONAS VERDES, con el fin de regular el uso y utilización de los parques y jardines, así como de cualquier zona verde en general.

Dicha Ordenanza atenderá a las siguientes determinaciones:

-Proteger y conservar las zonas verdes; mediante limitaciones de uso, acotación de zonas transitables, etc.

-Establecimiento de condiciones estéticas y de diseño que no distorsionen el paisaje y resulten acordes con el uso de área libre.

-Zonificación por usos y restricciones, de manera que se compatibilicen áreas de juego, paseos y zonas estanciales sin que entre ellas se alteren la tranquilidad y el sosiego propias de las últimas.



-Criterios de elección de especies vegetales según el uso al que se destine la zona, preferiblemente de origen autóctono, evitando aquellas exóticas con gran capacidad de dispersión que puedan convertirse en invasoras de los hábitat naturales contiguos, así como aquellas con un alto requerimiento de agua.

- 2) Si bien el Plan General regula y establece medidas de ahorro energético y energía renovables tanto en edificación como en urbanización, así como remite a la normativa específica de obligado cumplimiento en esta materia, se recomienda la creación de una ORDENANZA DE REGULACIÓN DE LA GESTIÓN LOCAL DE LA ENERGÍA Y MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

Dicha Ordenanza atenderá a las siguientes determinaciones:

-Potenciación de la energía solar; para el uso de agua caliente sanitaria, así como para la contribución fotovoltaica de energía eléctrica. Si bien la normativa vigente de aplicación ya regula estos términos, la Ordenanza municipal podrá ampliar el ámbito de aplicación de los mismos donde estime conveniente, sobre todo en las instalaciones municipales.

#### **Artículo 9. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Comares tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra, siempre sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan.
2. El plazo de sus previsiones programadas es de diez años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total. En todo caso, y cada cinco años, el Ayuntamiento podrá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativo establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.
3. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá tramitar una ACTUALIZACIÓN DE LA PROGRAMACIÓN que permita cambiar la establecida en este PGOU que permita incorporara actuaciones previstas para el 2º Quinquenio en el 1º, siempre y cuando quede acreditado que la iniciativa es viable y conforme al estado de las Infraestructuras y Servicios Generales que las nuevas actuaciones requieran o se exija a estas ciertas cargas adicionales para la conexión con las redes generales.
4. Las normas de aplicación directa del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional prevalecerán sobre las disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con ellas.

**Artículo 10. RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN.**

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

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

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.
3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes; debiendo realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.
4. En toda innovación deberán respetarse los requerimientos de procedimiento, documentación y ordenación establecidos en los artículos 36 a 38 de la LEY 7/2002 y además las determinaciones derivadas del POT de la Costa del Sol Oriental:

**Artículo 11. TIPOS DE INNOVACIONES.**

- 1.-Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

Elección de un Modelo Territorial distinto.

Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 80% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y en el 60% del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, en los términos señalados en el art. 9.4 de este PGOU.

Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

2.-Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio o que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo, siempre que se justifique su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general (infraestructura, equipamiento o vivienda pública) que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3.-El resto de supuestos serán considerados como Modificaciones, que podrá alcanzar a aquellas que entrañen un cambio o alteración en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia sustancial en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

4.-Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación de este Plan; si bien, estas innovaciones deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. En caso de establecerse unas determinaciones mínimas en la ficha urbanística correspondiente, el Planeamiento de Desarrollo deberá ajustarse a las determinaciones que el PGOU establece para dicho ámbito, en base a lo establecido en el artículo 10.2 A)c) de la LEY 7/2002.

5.-El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por el resto de instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan será causa para que pueda procederse a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

6.-No se considerarán modificaciones del Plan:

Las alteraciones referidas en el número 4 del presente artículo.

La modificación de la ordenación pormenorizada potestativa del suelo transitorio ordenado, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento del índice de edificabilidad.

Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

La modificación de las determinaciones de las Ordenanzas de la Edificación que afecten a usos, intensidades y densidades globales exigirá la modificación del presente Plan General.

La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución en los términos dispuestos por la legislación urbanística y siempre que no supongan alteración de la clase o categoría de suelo en que se encuentren incluidos los terrenos.

La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

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

**Artículo 12. VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.**

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

**Artículo 13. INTERPRETACIÓN DEL PLAN.**

1. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
2. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:
  - En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las escritas, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria de Ordenación, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
  - En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto.
  - De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos se estará a la solución que suponga la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

3. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.



## **TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **CAPÍTULO I.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL**

#### **Artículo 14. EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general; desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su incardinación en la estructura general y orgánica que define; y planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente instrumento de planeamiento.

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

No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación; debiendo acompañarse, asimismo, a la solicitud de tramitación los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 20% del coste total de las obras.

Deberá justificarse en su Memoria el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12, 2 y 3 de la LEY 7/2002.; y tener el contenido previsto en el artículo 12.4 LEY 7/2002.

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

**CAPÍTULO II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y OTROS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 15. INICIATIVA EN SU REDACCIÓN.**

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Comares, de otras administraciones públicas competentes, o mediante iniciativa particular, de conformidad con el derecho reconocido en el art. 6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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

**Artículo 16. PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR.**

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

1º. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, título del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

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

3º. Compromisos en orden a:

La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento de Comares y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 19.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.



En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

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

Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 20% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el Art. 130 LEY 7/2002 cuando se actúe por compensación, si bien la prevista en dicho precepto será devuelta para su cancelación una vez establecido el sistema con la constitución de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 17. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.**

Conforme a las previsiones del artículo 61.5 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca.

A dichos efectos, los citados instrumentos establecerán los siguientes coeficientes de ponderación:

Un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con lo demás.

Un coeficiente que refleje las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado, si las hubiera.

Un coeficiente corrector al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total que resulte de la aplicación de los coeficientes previstos en el PGOU para el cálculo del aprovechamiento del referido ámbito.

**Artículo 18. RESERVAS DOTACIONALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como, en su caso, las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

- 1º. Superficie destinada a reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LEY 7/2002 así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan.

No obstante, el Plan General establece en algunos ámbitos de SUNC y SURS la ordenación de estas reservas, concretando las superficies dotacionales que deben ceder y que se establecen como mínimas, independientemente de que superen los parámetros exigidos legalmente. En este caso estamos ante criterios y directrices, sólo en cuanto a localización exacta, no en cuanto a superficie que será obligada, para la ordenación detallada de los sectores del presente Plan y que se reflejan para cada ámbito en las correspondientes fichas urbanísticas.

De no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

- 2º. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señaladas en el presente Plan en el interior de los sectores y ámbitos que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma indicativa o vinculante para su ubicación según se señale en la ficha urbanística del Sector.

En el caso de marcarse como indicativa, podrá el planeamiento de desarrollo establecer otra ubicación diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta, siempre y cuando se localicen de manera accesible y céntrica y en terrenos de suave topografía; en caso de señalarse su carácter vinculante tendrá la consideración de Criterios y directrices para su ordenación detallada.

- 3º. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

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

- 4º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:
- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
  - Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sean lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.
- 5º. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.
- 6º. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos. Se consideran dentro de estos elementos aquellos suelos afectados de alguna protección medioambiental, ya sea hidráulica, de vegetación, por incendio o cualquier otro tipo de protección recogido dentro de este PGOU.
- 7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- 8º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, las dotaciones que excedan de la mínima exigida legalmente o por el presente planeamiento podrán tener carácter privado. Asimismo, el PGOU podrá concretar una superficie destinada a equipamiento privado, lo que se deberá reflejar en las fichas urbanísticas.
- 9º. Indicaciones para la protección del medio ambiente:
- Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que de los mismos pudieran derivarse.
  - Corresponde a los propietarios y titulares de otros derechos reales o personales de uso y disfrute de los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones u otros elementos de riesgo a los que se refiere la Sección Tercera "Otros usos y actividades" del Título III del Decreto 247/2001, adoptar las medidas previstas en la misma, con sujeción a lo que, en su caso, se establezca en los correspondientes Planes de Autoprotección.

-Los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección. Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

-Aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán disponer del correspondiente Plan de Autoprotección. Los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el municipio o municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de 6 meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento.

-Se estará a la disposición vigente (actualmente, Orden de 21 de mayo de 2.009) respecto a las limitaciones de usos y viviendas en terrenos forestales y zonas de influencia forestal.

-Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas recogidas en el Código Técnico de Edificación (RD 314/2006):

\*Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en dicha franja.

\*La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir que la anchura mínima libre sea de 3,5 m, la anchura mínima libre o gálibo sea de 4,5 m, la capacidad portante de vial de 20km/m<sup>2</sup> y existencia de sobreechamientos en curvas.

\*Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

-En aquellos sectores incluidos en zonas forestales o que colinden con ellos deberá tratarse el riesgo de incendio, contemplando infraestructuras de defensa que separen las zonas urbanizada y forestal.

-Los vertederos de residuos urbanos deberán dotarse de los siguientes elementos: un cortafuegos perimetral de, al menos, 30 m de ancho, una malla perimetral de doble torsión de 2,5 m de altura mínima y luz inferior a

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

40

5 cm, la maquinaria necesarias para realizar las labores de compactación y cubrimiento, un sistema de evacuación de los gases de fermentación, y un sistema de extinción de incendios que incluirá un depósito de agua destinada sofocar de inmediato cualquier combustión espontánea de al menos 15 m<sup>3</sup> para vertederos donde se eliminan menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m<sup>3</sup> para los de mayor capacidad.

-Los sectores de suelo incluidos dentro de la zona de servidumbre de contaminación acústica determinado por este PGOU deberán realizar un estudio acústico específico cumplimentando el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

-En las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras de transporte existentes se contemplará la restricción de usos según normativa vigente, o bien se tomarán las medidas correctoras pertinentes para la localización de estos usos.

-En los suelos afectados por LIC y Hábitats Comunitarios sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos para los que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de los LIC, según artículos 5, 42, y 45 de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. La Evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- En Suelo Urbano No Consolidado, cuando la ordenación pormenorizada no se prevea mediante Planes Parciales, sino que la ordenación pormenorizada se establece por el presente Plan General, sólo serán exigibles las dotaciones marcadas en la ficha urbanística del Sector y grafadas en los planos de ordenación, pues se han especificado teniendo en cuenta la exención de los estándares regulada en el art.17.2. LEY 7/2002, para el caso de sectores que debido a su dimensión o grado de ocupación hagan inviable el cumplimiento de los estándares o resulte incompatible con una ordenación coherente o bien porque se han llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación, que el PGOU declara compatibles con el modelo territorial adoptado. En cuanto a su ubicación se estará a lo dispuesto en las fichas urbanísticas correspondientes.

#### **Artículo 19. CONDICIONES PARA PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIOS.**

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

- La ordenación propuesta por el planeamiento de desarrollo deberá cumplir las siguientes medidas establecidas por el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación:
  - o Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la zona forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.
  - o La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuesta en el apartado 1.21 (anchura mínima libre de 3,5 m; anchura mínima libre o gálibo de 4,5 m; capacidad portante del vial de 20 km/m<sup>2</sup>; sobreebanco en curvas).
  - o Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

#### **Artículo 20. CONDICIONES PARA LA PREVENCIÓN DE RIESGOS GEOLÓGICOS-GEOTÉCNICOS.**

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

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

*"EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBE INCLUIR LA REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDICIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO."*

#### **Artículo 21. CONDICIONES SOBRE RIESGO SÍSMICO.**

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

#### **Artículo 22. CONDICIONES RESPECTO A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

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

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

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

El Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.2 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, y en el artículo 28 y siguientes del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno, frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, deberá determinar las áreas lumínicas E2, E3 y E4 dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo.

Según lo dispuesto en el artículo 29 del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, los Ayuntamientos deberán comunicar a esta Delegación Territorial su propuesta de zonificación perteneciente a las zonas E2, E3 y E4, en el plazo de 3 años desde la publicación de la Resolución de 25 de enero de 2012 de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente Urbano, la Junta de Andalucía ha declarado las zonas E1 y Puntos de Referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº30 de 14/02/2012), es decir, antes del 14 de febrero de 2015.

Asimismo de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 357/2010 de 3 de agosto, los municipios aprobarán o adaptarán las Ordenanzas de conformidad con las determinaciones del Decreto 357/2010, de 3 de agosto, en el plazo de un año tras la aprobación de su correspondiente zonificación.

### **Artículo 23. CONDICIONES RESPECTO A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

Debido a la presencia en el término municipal de carreteras de la red provincial (MA-3111 y MA-3105), determinados sectores previstos en el planeamiento urbanístico pueden quedar gravados por **servidumbres acústicas**, según regula el artículo 26 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

#### **“Artículo 26. Zonas de servidumbre acústica.**

- 1. Los sectores del territorio afectados al funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente, así como los sectores de territorio situados en el entorno de tales infraestructuras, existentes o proyectadas, podrán quedar gravados por servidumbres acústicas.*
- 2. La competencia y el procedimiento para la declaración y delimitación de estas zonas serán los establecidos en el artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y en los artículos 7 a 12 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.”*

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

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

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

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

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

#### **Artículo 24. CONDICIONES DE DISEÑO DEL VIARIO.**

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal y los viales secundarios con incidencia intersectorial representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados, rasantes y sección, salvo para los de nueva creación, siempre y cuando se especifique su carácter indicativo en la correspondiente ficha urbanística, asimismo será indicativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas, siempre y cuando no modifique el número de carriles establecido; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo.

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



2. En los sectores y áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico. No obstante habrá de atenerse a las especificaciones que al respecto se indiquen en sus fichas correspondientes.
3. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los anchos especificados en la Memoria de Ordenación, atendiendo a la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que serán debidamente justificados en cada caso.
4. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.
5. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del 30 % de la longitud total de los viales a implantar, siempre y cuando este porcentaje alcance al menos todos los viales estructurantes de la ordenación:

Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

6. Criterios de compatibilidad medioambiental:
  - Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.
  - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.
  - No se autorizarán voladuras en zonas próximas a lugares donde se tenga constancia que son utilizadas por especies protegidas como zona de cría.

- Se deberá comprobar, antes de la ejecución de las acciones de planeamiento, que no existe afección a los elementos de fauna para intentar impedir posibles molestias o alteraciones en el hábitat o especie.
- La distribución de los nuevos usos se deberán adecuar a la protección de los recursos presentes a través de la conservación de los hábitats rupícolas de todos los arroyos, así como de las manchas de vegetación natural.
- Se deberán evitar las alteraciones de los elementos naturales presentes dentro de los hábitats de Interés Comunitarios presentes en el ámbito del Término Municipal.
- En los pliegos técnicos de las obras debe incluirse la obligatoriedad de limitar los trabajos en la época de nidificación y, en su caso, la recogida previa de los nidos.
- En caso de afecciones por líneas eléctricas, se deberá tener en cuenta el período de reproducción de la fauna (marzo-julio ambos inclusive).
- El consistorio debería incorporar normas sobre los tendidos eléctricos a fin de que se adopten los modelos de apoyo y de salvapájaros homologados. Dadas las características geomorfológicas del municipio, deberán promoverse los tendidos eléctricos subterráneos, aprovechando tanto los viales existentes como los previstos en el Plan.
- En la construcción de los accesos, se deberá tener en cuenta, que las cunetas triangulares son trampas mortales para anfibios y reptiles y micro mamíferos, debiéndose instalar pequeñas rampas abiertas al exterior para su escapada, a distancias no inferiores a 25 m.
- 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 30º, aunque se puede alcanzar si es necesario un máximo de 45º.
- 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 a los animales, sustituyendo los escalones por 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, recogidos en el documento del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino: "Prescripciones técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales". Debe

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

existir un paso de fauna por cada kilómetro de carretera. En los tramos en los que no existan drenajes adaptables, se deberán construir pasos inferiores con las características descritas en la ficha nº8 de la citada guía de prescripciones técnicas, indicados para pequeños vertebrados de tipo carnívoros pequeños y mediano tamaño, lagomorfos, micromamíferos y reptiles.

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

## **SECCIÓN SEGUNDA.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

### **Artículo 25. EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

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

47

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

de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

5. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, son indicativas y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Disposiciones. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que se especifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y directrices para la ordenación detallada.
6. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la legislación urbanística y de ordenación del territorio aplicable así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.
7. Los Planes Parciales incluirán los criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:
  - a. La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
  - b. La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
  - c. La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
  - d. La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
  - e. La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.
  - f. La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.
  - g. La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

- h. En aquellas zonas en las que el proyecto pueda afectar a presencias importantes de matorrales de notable interés fitobiológico y no sea posible modificarlo, deberá transplantarse el mayor número posible de los ejemplares más significativos, integrándolos en setos de jardines.
  - i. Se deberá comprobar, antes de la ejecución de las acciones de planeamiento, que no existe afección a los elementos de fauna para intentar impedir posibles molestias o alteraciones en el hábitat o especie.
8. Los Planes Parciales incluirán criterios ambientales y de integración paisajística, que garanticen que en la ejecución de las actuaciones urbanísticas se respeten los siguientes criterios:
- a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
  - b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que éstas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural. Para ello se estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias antes, durante y con posterioridad a la ejecución de la actuación.
  - c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
  - d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
  - e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrá como mínimo una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.
  - f. Con carácter general la localización de actuaciones derivadas de la calificación del suelo se establecerá de manera que se eviten al máximo los impactos paisajísticos, tanto de intrusión como de obstrucción visual. Entendiendo por "intrusión" la discordancia paisajística motivada por el volumen, diseño, materiales y/o color de las construcciones, mientras que la "obstrucción" sería el ocultamiento total o parcial por formación de barreras arquitectónicas o de vegetación ligada a las edificaciones.

Los planes de desarrollo, según su tipología estarán sometidos a Evaluación Ambiental, según lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de junio y el Decreto 292/1995.

**Artículo 26. LOS PLANES ESPECIALES.**

1. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:
  - a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas.
  - b) Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2002.
  - c) Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
  - d) Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado, siempre y cuando no altere los criterios y directrices para la ordenación detallada especificada en cada ficha urbanística.
  - e) Planes Especiales para la ordenación de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
2. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.
3. A diferencia del resto, Los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior tienen la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función

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

y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse de forma indicativa atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

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

4. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.
5. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Disposiciones Urbanísticas.
6. Los Planes Especiales incluirán los criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:
  - a. La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.
  - b. La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.
  - c. La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.
  - d. La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.
  - e. La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.
  - f. La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.

La dotación de las infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.

g. En aquellas zonas en las que el proyecto pueda afectar a presencias importantes de matorrales de notable interés fotobiológico y no sea posible modificarlo, deberá trasplantarse el mayor número posible de los ejemplares más significativos, integrándolos en setos de jardines.

h. Se deberá comprobar, antes de la ejecución de las acciones de planeamiento, que no existe afección a los elementos de fauna para intentar impedir posibles molestias o alteraciones en el hábitat o especie.

8. Los Planes Especiales incluirán criterios ambientales y de integración paisajística, que garanticen que en la ejecución de las actuaciones urbanísticas se respeten los siguientes criterios:

a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que éstas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural.

Para ello se estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias antes, durante y con posterioridad a la ejecución de la actuación.

c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrá como mínimo una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.

f. Con carácter general la localización de actuaciones derivadas de la calificación del suelo se establecerá de manera que se eviten al máximo los impactos paisajísticos, tanto de intrusión como de obstrucción visual. Entendiendo por "intrusión" la discordancia paisajística motivada por el volumen, diseño, materiales y/o color de las construcciones, mientras que la "obstrucción" sería el ocultamiento total o parcial por formación de barreras arquitectónicas o de vegetación ligada a las edificaciones.



Los planes de desarrollo, según su tipología estarán sometidos a Evaluación Ambiental, según lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de junio y el Decreto 292/1995.

**Artículo 27. EL ESTUDIO DE DETALLE.**

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina.
2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:
  - a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.
  - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.
  - c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.
  - d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.
4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. El cómputo para la aplicación de este artículo será global para la totalidad de la superficie objeto del Estudio de Detalle. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.
6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, podrá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan.
8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantener las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.
  - a) Distribuir la entera edificabilidad asignada.
  - b) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen. El cómputo para la aplicación de este artículo será global para la totalidad de la superficie objeto del Estudio de Detalle.
  - c) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.
  - d) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.
9. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:
  - a) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.
  - b) Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.
  - c) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán

una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

- d) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
  - e) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.
10. Los Estudios de Detalle incorporarán, en cuanto sea conforme a su contenido, objeto y finalidad, los criterios de sostenibilidad, ambientales y de integración paisajística indicados para los Planes Parciales y los Planes Especiales en los artículos anteriores.

Los planes de desarrollo, según su tipología estarán sometidos a Evaluación Ambiental, según lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de junio y el Decreto 292/1995.

### **SECCIÓN TERCERA.- OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 28. ORDENANZAS MUNICIPALES.**

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

55

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

**SECCIÓN CUARTA. LOS CATÁLOGOS COMO PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO E INTEGRADO.****Artículo 29. LOS CATÁLOGOS Y LOS BIENES CATALOGADOS.**

1. El presente Plan general incluye como determinaciones y normas propias del mismo, los Catálogos que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contienen la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los bienes catalogados se entienden, en todo caso, dentro de la ordenación, cualquiera que sea la clasificación y calificación de los suelos en que se encuentren, según las determinaciones que el Catálogo establezca específicamente para dichos bienes y a cuyas normas específicas se sujetarán a efectos de las obras y usos que puedan realizarse.

### **TÍTULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO, SISTEMAS GENERALES Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO**

#### **CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES.**

##### **Artículo 30. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La totalidad del suelo del término municipal, se incluye por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo:

- a.- Urbano.
- b.- Urbanizable.
- c.- No urbanizable.

Dentro del suelo urbano se diferencia el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado por la urbanización, de conformidad con lo establecido en el art. 45 LEY 7/2002. El contenido y régimen jurídico de esta clase de suelo se regula en el título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

En suelo urbanizable, de conformidad con el art. 47 LEY 7/2002 se distinguen las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable sectorizado.
- b) Suelo urbanizable no sectorizado.

El suelo urbanizable puede ser ordenado o no, según que el Plan General prevea o no su ordenación pormenorizada. Asimismo, puede considerarse incluido en esta categoría los suelos que no cumplen las condiciones del suelo urbano pero que ya tienen aprobado el planeamiento de desarrollo.

En la clase de suelo no urbanizable se distinguen, conforme establece el art. 46 LEY 7/2002, las siguientes categorías:

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

Estas categorías, así como su régimen jurídico se regulan concretamente en el título VI, dedicado al Suelo No Urbanizable.

**Artículo 31. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

Por lo que respecta a la definición de Sistemas Generales, el modelo que sigue la LEY 7/2002 es el siguiente:

1. **Clasificación:** (Artículo 10.1.A.a). La LEY 7/2002 exige que se clasifique la totalidad del suelo, salvo lo referido en el art.44 de la LEY 7/2002, párrafo 2º.
2. **Calificación** (Artículo 10.1.A.c). Los sistemas generales en la medida en que, además de constituir la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, conllevan una determinación de usos precisos para parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, o cualesquiera otros destinos que concrete el uso propio de tales terrenos, y en tal medida suponen y realizan una calificación urbanística de los mismos, en orden a vincular los terrenos a dichos usos.
3. Son sistemas generales, entre otros, los siguientes:
  - las comunicaciones;
  - los cementerios;
  - los espacios libres, zonas verdes y parques públicos;
  - el equipamiento comunitario (instalaciones deportivas, centros docentes, asistenciales, sanitarios, aparcamientos, etc.);
  - los espacios de esparcimiento, como zoológicos, ferias o elementos culturales;
  - las infraestructuras;
  - el sistema de abastecimiento de aguas potables de consumo público;
  - el sistema general de distribución de energía eléctrica;
  - los vertederos;
  - las reservas de suelo para vivienda dotacional pública;
  - cualquier otro específicamente incluido por este Plan General como sistema general o que constituyan dotaciones integrantes de la ordenación estructural y cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalentes.

**CAPÍTULO II.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES****Artículo 32. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FORMAS DE OBTENCIÓN.**

1. Los sistemas generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dichos elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a dicha dotación, funcionalidad o servicio.
2. Las formas de obtención de los suelos ocupados por estos sistemas son las siguientes:
  - **Expropiación;**
  - **Ocupación directa;**
  - **Convenio urbanístico de cesión;**
  - **Cesión obligatoria gratuita**, en caso de quedar **incluidos o adscritos** a sectores, áreas o unidades de ejecución.

*La adscripción o inclusión comporta la cesión gratuita cuando su obtención se realiza en el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas mediante la compensación o el reconocimiento al propietario del aprovechamiento subjetivo que le corresponde. Los suelos adscritos o incluidos podrán obtenerse anticipadamente por ocupación directa o expropiación (art. 139.1.a) de la LEY 7/2002). Del mismo modo se obtendrán los que no están ni adscritos ni incluidos a sectores o unidades de ejecución (art. 139.1.b) de la LEY 7/2002).*

- **Transferencia o reserva de aprovechamiento;**
  - Cualquier otra que permitida por la legislación urbanística aplicable al tiempo de la ejecución del planeamiento.
3. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas generales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
  4. Los sistemas generales son independientes de la clasificación del suelo o ajenos a ella, pudiendo implantarse sobre cualquier clase de suelo, sin perjuicio de su concreta adscripción o inclusión en una determinada clase de suelo a efectos de su obtención. En el caso de Sistemas Generales de Infraestructuras, cuando se trate de conducciones, el trazado se considerará orientativo y aproximado debido a la escala de trabajo del PGOU. El trazado definitivo será aquel que se considere más lógico y adecuado en el Proyecto de Obras. En el caso de estaciones de bombeo

59

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

(impulsión) y/o depósitos, la ubicación será susceptible de adecuarse en cuanto a ubicación, para una optimización del recurso conforme al correspondiente Proyecto de Obras.

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

### **Artículo 33. SISTEMAS LOCALES**

1. Los sistemas locales son aquellos suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad o a una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente.



2. Son sistemas locales todos los equipamientos, servicios y sistemas de espacios libres que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanística para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento, bien se refieran a éstas, o a áreas determinadas del suelo urbano consolidado si su funcionalidad y servicio no abarcan más de ésta determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente
3. Las formas de obtención de los suelos ocupados o destinados a los sistemas locales son las siguientes:
  - Expropiación u ocupación directa si fuese necesario su obtención anticipada a la ejecución del correspondiente ámbito de gestión;
  - Convenio urbanístico de cesión;
  - Cesión obligatoria gratuita, en caso de quedar incluidos o adscritos a sectores, áreas o unidades de ejecución, mediante el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas;
  - Transferencia o reserva de aprovechamiento si fuese necesario su obtención anticipada a la ejecución del correspondiente ámbito de gestión.
4. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas locales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.
5. La condición demanial de los sistemas locales no es incompatible con el uso privativo de los mismos en cualquiera de las formas previstas por la legislación administrativa en régimen de estacionamiento, ocupación, concesión o cualquier otra permitida por la legislación aplicable al tiempo de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos y forma en ella establecidos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación. En particular, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.
6. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, los sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio.
7. Los Sistemas Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

8. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante u obtenerse por estos con arreglo a la normativa aplicable.
9. En los suelos de dominio y uso público, se podrá realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos, siempre que ello no afecta a la funcionalidad del servicio o dotación.

### **CAPÍTULO III.- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS.**

#### **Artículo 34. CONSIDERACIONES GENERALES.**

La LEY 7/2002, en línea con las anteriores legislaciones del suelo, propone la corrección de la inevitable desigualdad que generan las determinaciones del Planeamiento mediante el mecanismo del aprovechamiento medio. Por ello, nuestra legislación exige que el Plan General incorpore –entre sus determinaciones- la delimitación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamientos medios (salvo para el suelo urbanizable no sectorizado), mecanismos sobre los que hace gravitar la virtualidad práctica de la técnica reparcelatoria a nivel de planeamiento general. Y ello, sin perjuicio de sus posibles ajustes posteriores en los instrumentos de planeamiento de desarrollo o su concreta aplicación que se efectuará en el seno de las unidades de ejecución.

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

Dicho derecho se determina como un porcentaje de la rentabilidad media (denominada aquí aprovechamiento medio) de los terrenos del área de reparto. Porcentaje que en general será el 90 por 100, correspondiendo el resto al Ayuntamiento. Con ello, además de garantizar el trato equitativo entre todos los propietarios del área (todos tienen inicialmente los mismos derechos proporcionalmente a las superficies aportadas), se cumple el principio constitucional de participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos, mediante la atribución de parte de dicho aprovechamiento lucrativo a los municipios.

**Artículo 35. REGULACIÓN LEGAL DE LAS ÁREAS DE REPARTO.**

La LEY 7/2002 regula este aspecto en los artículos 58 a 65.

En este sentido, el art. 58 establece:

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 36. REGULACIÓN LEGAL DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. CONSIDERACIONES GENERALES.**

El art. 59 de la LEY 7/2002 define los tipos de aprovechamiento, distinguiendo los siguientes:

El aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

El aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

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

Asimismo, establece las siguientes reglas para el cálculo del aprovechamiento medio:

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

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

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

### **Artículo 37. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA. CONSIDERACIONES GENERALES.**

1. El art. 61 de la LEY 7/2002 establece la obligatoriedad de que el PGOU, así como los planes de sectorización establezcan justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Asimismo, establece que cuando el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.
3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral.
4. El Plan General de Ordenación Urbanística establece un coeficiente corrector al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial. Este coeficiente deberá ser fijado además por los planes de sectorización.
5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente deberá fijar y, en su caso, concretar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.
6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

### **Artículo 38. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU.**

#### **1.- COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA.**

Para la determinación de los Coeficientes de Ponderación de la vivienda de protección oficial, el valor de repercusión del suelo se ha obtenido de la aplicación de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio la cual establece en su artículo 15 que el precio máximo de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas no podrá exceder del 15% del precio máximo de venta.

Se considera la tipología Vivienda Libre como la tipología de referencia y por lo tanto la que tendrá como coeficiente de ponderación la unidad.

Los coeficientes obtenidos para cada uno de los usos y tipologías, y que se utilizarán en las fichas urbanísticas:son los que se muestran a continuación

|                    | COEF. POND. |
|--------------------|-------------|
| Vivienda Libre     | 1,00        |
| Vivienda Protegida | 0,625       |

Sin perjuicio de los coeficientes anteriormente señalados, el Plan prevé la posibilidad de que se introduzcan de forma justificada coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de los usos, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración.

## **2.- COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN.**

No se establecen coeficientes de localización puesto que todos los nuevos suelos propuestos se localizan en el núcleo principal de Comares.

### **Artículo 39. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización el Plan General establece un Área de Reparto independiente por cada sector y determina su Aprovechamiento Medio.

#### **USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL**

Uso característico residencial en el Casco Urbano:

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ÁREA DE REPARTO AR.SUNC-1 | SUNC-1 | Aprov. Medio: 0,3106 m <sup>2</sup> t./m <sup>2</sup> .s. |
|---------------------------|--------|---|

### **Artículo 40. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

1. En el suelo urbanizable sectorizado se establecen tres Áreas de Reparto integradas cada una de ellas por los Sectores y los Sistemas Generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

#### **SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS. USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL**

|                               |        |                                 |
|-------------------------------|--------|---------------------------------|
| ÁREA DE REPARTO:<br>AR.SURS-1 | SURS-1 | Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s. |
| ÁREA DE REPARTO:<br>AR.SURS-2 | SURS-2 | Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s. |
| ÁREA DE REPARTO:<br>AR.SURS-3 | SURS-3 | Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s. |
| ÁREA DE REPARTO:<br>AR.SURS-4 | SURS-4 | Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s. |

### **SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS. USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL**

|                                |         |                               |
|--------------------------------|---------|-------------------------------|
| ÁREA DE REPARTO:<br>AR.SURS-I1 | SURS-I1 | Aprov. Medio: 0,55 m2t./m2.s. |
| ÁREA DE REPARTO:<br>AR.SURS-I2 | SURS-I2 | Aprov. Medio: 0,55 m2t./m2.s. |

#### **Artículo 41. CARGAS URBANÍSTICAS ECONÓMICAS SUPLEMENTARIAS.**

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

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

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

El impago de estas cantidades será causa de denegación por parte del Ayuntamiento de las sucesivas aprobaciones de los instrumentos de gestión y de las licencias de edificación, al no estar garantizada la conexión y reforzamiento de los sistemas generales. Dicho impago se

67

considerará, igualmente, incumplimiento del deber urbanístico de urbanizar, con todos sus efectos legales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda iniciar un expediente de modificación de la clasificación del suelo.

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

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

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

#### **Artículo 42. RÉGIMEN DEL SUBSUELO**

1. El régimen y el uso urbanístico del subsuelo se sujeta a las determinaciones del presente Plan general, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo.
2. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
3. Corresponde el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo al mismo titular del suelo bajo el que se

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

68



encuentra conforme a las normas de derecho privado sobre propiedad o a quién, conforma a estas mismas normas, lo haya adquirido de su propietario.

4. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.
5. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

## **TÍTULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LAS EDIFICACIONES**

### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 43. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO.**

1. En suelo urbano, el Plan General delimita los correspondientes ámbitos en esta clase de suelo, distinguiendo entre:
  - a. Suelo Urbano Consolidado, donde el Plan General incorpora en todo caso su ordenación pormenorizada.
  - b. Suelo Urbano No Consolidado, distinguiéndose si el presente Plan General incorpora su ordenación pormenorizada o se remite es a un momento posterior mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

En el Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada el Plan General delimita dos tipos de ámbito:

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

- c. El señalamiento de alineación y rasante de las distintas parcelas, que se ha grafiado en los planos de calificación.
  - d. El trazado y características de la red viaria pública. La anchura de los viales será la grafiada en los planos de calificación.
  - e. La previsión y localización de los aparcamientos públicos, que también se señalan en los planos de calificación.
  - f. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica). Igualmente, se incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
4. En suelo urbano no consolidado incluido en sectores o ARI, el Plan General incorpora las siguientes determinaciones:
- a. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio. En este caso, cada Sector o Área de Reforma Interior se corresponde con un Área de Reparto independiente.
  - b. La delimitación de las áreas o sectores.
  - c. Los criterios y directrices para establecer la ordenación pormenorizada en dichas áreas o sectores de suelo urbano. Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 17 de las presentes Normas

#### **Artículo 44. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.**

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir;
  - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento de Comares. La mera recepción de las obras de urbanización implica, por tanto, su inmediata y directa clasificación como suelo urbano.

**Artículo 45. CATEGORÍAS EN SUELO URBANO**

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la LEY 7/2002, a los efectos de atribución de los derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano Consolidado.

Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

- b. Suelo Urbano No Consolidado.

Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Carecer de urbanización consolidada por:
  - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

**Artículo 46. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZAS.**

1. El Suelo Urbano se divide en las Zonas de Ordenanzas que se regulan en estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.

**Artículo 47. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO A LOS EFECTOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.**

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El **suelo urbano consolidado**: los propietarios de terrenos con aprovechamiento lucrativo pueden solicitar licencia de obras.

En esta categoría de suelo la gestión y obtención de terrenos calificados con uso y destino públicos se desarrollan siempre mediante actuaciones aisladas o asistemáticas. Asimismo, el Ayuntamiento de Comares puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

2. En **suelo urbano no consolidado** se presentan las siguientes situaciones diferenciadas:
  - a. Los terrenos incluidos en Sectores delimitados por el presente Plan General.
  - b. Los terrenos incluidos en Áreas de Reforma Interior delimitadas en el Plan, siendo dicha delimitación coincidente con la Unidad de Ejecución y cuya ordenación pormenorizada se prevé en un momento posterior, a través de Estudio de Detalle o Plan Especial, según el caso.
  - c. Los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada incluidos en unidades de ejecución y área de reparto.
  - d. Los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada no incluidos en unidades pero sí en áreas de reparto a efectos de su sujeción a transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y los de cesión, localización y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

- e. Los suelos urbanos no consolidados con ordenación pormenorizada en los que la ejecución del presente Plan General pueda resolverse en actuaciones urbanizadoras no integradas.

**Artículo 48. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

1. Corresponde a actuaciones en el suelo urbano consolidado, cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. Dichas actuaciones pueden incluir:

Actuaciones Puntuales de Viario, Espacios Libres o de Equipamiento.  
Actuaciones de Mejora Urbana.

**CAPÍTULO II.- EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**

**Artículo 49. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: DERECHOS Y DEBERES.**

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
  - a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
  - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
  - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
  - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
  - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar, según se establece en el Artículo 148.4 de la LEY 7/2002.
  - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Además, son derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado los definidos en los artículos 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación a su clasificación y categoría urbanística.
4. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
  - a. Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
  - b. Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
  - c. La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes. Esta fianza cubrirá como mínimo el 100% de las obras pendientes de ejecutar.
  - d. El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
5. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

**Artículo 50. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1. En el suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, la entrada en vigor del Plan General determina:
  - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
  - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior, a excepción de los suelos de régimen especial que se delimiten únicamente para la mejora de la urbanización ex art. 105.5 de

la LEY 7/2002.

- c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior, salvo en el caso de las unidades de ejecución de régimen especial reguladas por el art. 105.5. LEY 7/2002 que se pudiesen delimitar para la mejora de la urbanización.
  - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
  - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
  - f. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 66.2.c del presente título, para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.
2. Son asimismo derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado los definidos en los artículos 8 y 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación a su clasificación, categoría y condiciones de gestión urbanística.
  3. En el caso de suelo urbano no consolidado incluido en sectores o ARI, la formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

**Artículo 51. DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN ÁMBITOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCA O PREVEA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

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

El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que



resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

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

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

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

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

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

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

Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

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

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

Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes

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

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

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

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

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

**Artículo 52. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.**

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución, son:
  - a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los calificados de sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
  - e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto

de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

- f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.
  - g. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.
3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados para la urbanización y edificación simultáneas y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.
4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:
- a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por
  - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

**Artículo 53. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.**

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:
- a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

79

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

- b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.
  - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
  - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- 2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.
  - 3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos.
  - 4. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento
  - 5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el correspondiente expediente de expropiación.

**Artículo 54. LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

- 1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos de suelo urbano no consolidado que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
  - a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
  - b. Que se encuentre aprobado y en curso de ejecución el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

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

80

- d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
- e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes. Esta fianza cubrirá como mínimo el 100% de las obras pendientes de ejecutar.
2. En terrenos no incluidos en unidades de ejecución, la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
3. En terrenos incluidos en unidades de ejecución, se exigirá además:
- a. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
- b. Que esté ejecutada la urbanización básica correspondiente a la totalidad del ámbito de la unidad de ejecución. A estos efectos se entenderá como urbanización básica la configurada por los siguientes servicios urbanos:
- Explanación
  - Saneamiento
  - Encintado de aceras y base del firme de calzada
  - Cruces de calzadas de los servicios
  - Galerías de servicios
  - Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- a. Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
- b. Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
- c. Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

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

**Artículo 55. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la LEY 7/2002.
2. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos en la ficha urbanística correspondiente, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

**Artículo 56. PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

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

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

incluido en unidades de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de cinco años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

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

**Artículo 57. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.**

1. Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el suelo urbano se identifican o podrán ser desarrolladas dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Puntuales y Actuaciones de Mejora Urbana.

Son Actuaciones Puntuales, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse actuaciones simples para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

3. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

La obtención de terrenos para las actuaciones puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

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

Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de las unidades de ejecución localizadas en sus proximidades siempre que exista

vinculación con las mismas en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Son Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones singulares, no incluidas en unidades de ejecución, pero sí en áreas de reparto, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. La obtención de terrenos para estas actuaciones se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita por adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.
5. Son Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas. A estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dividan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada. En cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

**Artículo 58. ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO.**

Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.

Las condiciones particulares por las que se rigen son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.



**CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA.****Artículo 59. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES.**

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfotipológica son aquellas que, junto con las generales regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el Uso Pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.
2. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector o área de reforma interior o no sea objeto de una ordenación diferente por un instrumento de planeamiento de desarrollo en materias de su propia competencia.
3. Las ordenanzas del Suelo Urbano No Consolidado y en el suelo Urbanizable Ordenado contenidas en el Plan General que forman parte de la Ordenación Pormenorizada Potestativa no podrá modificarse o sustituirse en el planeamiento de desarrollo sin justificar que las modificaciones que se introducen o las nuevas ordenanzas que se proponen mejoran la ordenación propuesta o son necesarias por razón de las concretas circunstancias del área o sector. Al hacer esta justificación será necesaria que la Memoria del planeamiento de desarrollo contenga la expresa indicación de los extremos o aspectos en los que se realiza tal mejora o de las causas y motivos de tal necesidad, así como una concreta identificación de la relación que tales extremos, aspectos, causas o motivos tienen con las ordenanzas modificadas o sustituidas y con las que las modifican o las sustituyen.

**Artículo 60. ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.**

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de ordenanza, siempre y cuando no se modifique la ordenación de carácter estructural ni los criterios y directrices especificados en las fichas urbanísticas correspondientes.
2. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenaciones en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

**TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO I.- EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO****Artículo 61. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.**

1. El Suelo Urbanizable se divide en:
  - a. Suelo Urbanizable No Sectorizado. Para el que el Plan General no incluye la delimitación sectorial precisa para su desarrollo ulterior.
  - b. Sectorizado. Es el suelo urbanizable respecto al cual el presente Plan General establece la delimitación del sector precisa para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación. Asimismo, se establecen las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para esta clase y categoría de suelo.
  - c. Suelo Urbanizable Ordenado. Se considerará como suelo urbanizable Ordenado el suelo urbanizable Sectorizado que cuente con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada incorporación al modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan. Vienen ordenados y divididos por sectores, que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los Planos de Ordenación.
3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

**Artículo 62. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

1. Para dicha clase y categorías de suelo se establecen, en el presente Plan, las siguientes determinaciones:
  - 1.1. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
    - a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
    - b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
    - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
    - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
    - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
    - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
    - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
    - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
    - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
    - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
  - 1.2. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
    - a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
    - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
    - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

- 1.3. En su caso, algunas o todas de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa:
  - a. La asignación de los usos pormenorizados.
  - b. La definición de los sistemas locales.
  - c. La determinación de la altura de las edificaciones.
  - d. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - e. Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
  - f. Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
  - g. Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
  - h. Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
  - a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
  - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores.
  - d. Sectores o unidades espaciales y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial.

- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al sector.
4. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas y en las fichas individualizadas de cada uno de ellos anexas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales, tal y como se determina en la programación del Plan.
5. En todo aquello que no se oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas para cada sector de suelo urbanizable se aplicará, las ordenanzas previstas para el suelo urbano como ordenación pormenorizada potestativa, si bien podrán ser objeto de una ordenación diferente por el instrumento de planeamiento de desarrollo en materias de su propia competencia con los requisitos señalados en el párrafo siguiente.
6. Las ordenanzas del Suelo Urbanizable Sectorizado contenidas en el Plan general que forman parte de la Ordenación Pormenorizada Potestativa no podrá modificarse o sustituirse en el planeamiento de desarrollo sin justificar que las modificaciones que se introducen o las nuevas ordenanzas que se proponen mejoran la ordenación propuesta o son necesarias por razón de las concretas circunstancias del área o sector. Al hacer esta justificación será necesaria que la Memoria del planeamiento de desarrollo contenga la expresa indicación de los extremos o aspectos en los que se realiza tal mejora o de las causas y motivos de tal necesidad, así como una concreta identificación de la relación que tales extremos, aspectos, causas o motivos tienen con las ordenanzas modificadas o sustituidas y con las que las modifican o las sustituyen.

**Artículo 63. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos y del Proyecto de Reparcelación correspondiente.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - d. Ejecución de las obras de urbanización, que podrán ejecutarse simultáneamente con las de edificación siempre que se cumpla con los requisitos exigidos por la LEY 7/2002 y lo dispuesto en el presente Plan General para el Suelo Urbano No Consolidado.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial el régimen del suelo urbanizable sectorizado será el regulado en los artículos siguientes.
5. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá – en principio- con el ámbito de la unidad de ejecución.

No obstante, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector podrá modificar, de forma justificada, dicha delimitación estableciendo varias unidades de ejecución en su seno, sin que las diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%), y determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Disposiciones.

**Artículo 64. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.**

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado y ordenado:
  - a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto.

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

- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excedentes se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g. Financiar la parte proporcional, que les corresponda a los diversos sectores, de las obras de los sistemas generales e infraestructuras previstos y de las de conexión con los mismos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la ciudad consolidada.
- h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- i. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

**Artículo 65. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.**

- 1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable Sectorizado implica su inclusión en la categoría de suelo urbanizable Ordenado y, en consecuencia:
  - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b. Los terrenos por imperativo legal quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
  - c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.



2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
  - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.
3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, así como, quedan prohibidas, igualmente, las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el presente Plan para el Suelo Urbano No Consolidado.
4. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector de suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución, llevándose a cabo la gestión de la unidad de ejecución por el sistema de actuación establecido en cada caso.

## **CAPÍTULO II.- EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

### **Artículo 66. DELIMITACIÓN.**

1. En el presente Plan General no se delimitan suelos con la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien, durante el periodo de vigencia del mismo, por necesidades sobrevenidas, se podrán delimitar mediante innovaciones del planeamiento general.
2. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

3. Su localización habrá de justificarse, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permitan completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se podrá delimitar en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tengan suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo; por el Ayuntamiento de Comares se podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo, así como, fijar el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Disposiciones.
5. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones, siendo prioritarias entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SURNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyan como anexo de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

#### **Artículo 67. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
  - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
  - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

- c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. A los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponden las siguientes facultades:
    - a. El derecho de formular al Ayuntamiento de Comares consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.
    - b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.
  3. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

**Artículo 68. CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

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

**1.- Condiciones para proceder a su sectorización:**

La condición de sectorización habrá de ser tal, que en la solicitud o consulta no vinculante al Ayuntamiento de Comares, previa a la presentación del Avance de Ordenación, se justifique de forma pormenorizada el grado de desarrollo y ejecución de los suelos que el Plan General hay clasificado de urbanizable ordenado o sectorizado para tales usos genéricos.

No obstante, en el supuesto de que el grado de desarrollo y ejecución sea inferior al 30% del total clasificado, el particular o la entidad solicitante podrá iniciar el procedimiento de sectorización cuando justifique netamente el desinterés o la desactivación de iniciativa urbanística de los suelos clasificados.

**2.- Disposición de Sistemas Generales;**

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

**TÍTULO VI.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE****SECCIÓN PRIMERA.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS****Artículo 69. DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que por ello deban ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación.

**Artículo 70. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Se distinguen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:*

Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

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

2. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:*

Por el planeamiento de ordenación del territorio que le afecte y que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico que requieran esta protección.

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

3. *Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:*

Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

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

4. *Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado. Se incluyen dentro de esta categoría aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.*

Estos cuatro tipos se han clasificado y subdividido en función de la naturaleza de cada tipo de suelo y del régimen específico de cada uno de ellos, emanado del modelo territorial adoptado por este Plan General de Ordenación Urbanística, en las siguientes categorías:

**A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUEP)****A.1. Espacios protegidos por legislación sectorial:**

- Dominio Público Hidráulico
- Vías Pecuarias
- Patrimonio Arqueológico (A nº)
- Patrimonio Edificado (E nº)
- Montes Públicos
- Carreteras

**A.2. Espacios Protegidos por Legislación Territorial:**

*Terrenos incluidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía*

- Hitos paisajísticos
- Divisorias Visuales

*Terrenos incluidos en la Red Natura 2000*

- Hábitats de Interés Comunitario

**A.3. Espacios Protegidos por Legislación Urbanística:**

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

- Riberas de Interés Ambiental
- Parajes Sobresalientes
- Paisajes Agrarios de Regadío
- Arbolado de Interés Natural o Paisajístico

*Terrenos que presentan riesgos naturales acreditados en el planeamiento urbanístico.*

- Zonas con de Alta Pendiente y Alto Riesgo de Erosión
- Zonas Inundables
- Zonas con Alto Riesgo de Incendio

**B) SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL****C) SUELO NO URBANIZABLE DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO****D) AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS**

- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico
- Protección del Dominio Público Viario y limitaciones a la propiedad
- Zona de Influencia Forestal y Zonas Incendiadas
- Áreas de Sensibilidad y Servidumbre Acústica

**F) OTRAS DETERMINACIONES**

- Sistemas Generales de Áreas Libres en Suelo No Urbanizable
- Actuaciones Viarias en Suelo No Urbanizable

**Artículo 71. AJUSTES, MODIFICACIONES Y REVISIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES.**

1. La zonificación de cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable establecidas en este Plan General, podrán sufrir variaciones por ajustes, modificaciones o revisiones de este Planeamiento.
2. Se entiende por ajuste, los cambios puntuales en la definición de áreas, realizadas como consecuencia de una delimitación más precisa de cartografías y/o estudios informativos, siempre y cuando el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie afectada, y siempre que ésta se produzca de manera justificada y atendiendo a los criterios que motivaron su identificación.
3. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.
4. Será motivo de una Revisión, los cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.
5. Las alteraciones de los espacios o del régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable que procedan de una modificación de la legislación o planificación sectorial, supondrán una modificación automática de las especificaciones que el PGOU regula, sin necesidad de modificación de éste, salvo que éstas sean incompatibles con el resto de los preceptos regulados.

**SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 72. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:
  - A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo



dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

- B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:
- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
  - c) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
  - d) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

- C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.
3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el 10 % del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

### **Artículo 73. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

1. Son derechos de los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable de manera genérica;

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

Los derechos anteriores comprenden:

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

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos, que quedan regulados en este Título.

- B) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.
- C) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Son deberes de los propietarios de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, con carácter general;
- A) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en los puntos anteriores de este artículo.
- B) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- C) En cumplimiento por lo dispuesto en el Decreto 470/1994 de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, las viviendas y las construcciones ubicadas en las cercanías de terrenos forestales, deberán

estar dotadas de una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación seca

**Artículo 74. DESARROLLO Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.**

Las determinaciones de este Plan General sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se podrán redactar Planes Especiales, de acuerdo con lo especificado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**Artículo 75. SEGREGACIONES.**

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Parcelación rústica o segregación es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria y las presentes Normas. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

Las segregaciones o parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente y las presente normativa, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada por este Plan General.

Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia o declaración municipal de innecesariedad. No se permiten parcelaciones ni segregaciones de fincas que incumplan las parcelas mínimas edificables en este Plan General. En este sentido se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones ni parcelaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable, salvo que se realice para agrupar predios colindantes, siempre y cuando los lotes resultantes tras la agrupación cumplan con la parcela mínima establecida en este Plan General.

Para la solicitud de licencia se deberán aportar los siguientes documentos:

- a. Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
- b. Memoria explicativa de la segregación a realizar que incluirá la justificación del cumplimiento con la normativa antes y después de la segregación, junto con los siguientes planos realizados por el técnico competente y visados por el correspondiente Colegio:
  - Plano de situación de la finca con respecto al plano del Suelo No Urbanizable del Plan General.

- Plano de superficie de la finca inicial.
- Plano de superficie de la finca resultante.
- a) En caso de agrupación a predios colindantes además de lo expresado anteriormente se presentará:
  - Nota simple de la Finca a la que se agrupa.
  - Autorización escrita del o los titulares de la finca a la que se agrupa.
  - Planos de los lotes tras segregar y agrupar, que deberán cumplir en todo caso con la parcela mínima exigida en este Plan General.

#### **Artículo 76. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.**

Las parcelaciones urbanísticas están prohibidas en el suelo no urbanizable y constituyen infracciones muy graves. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

En todo caso, tendrán la consideración de actos reveladores de parcelación urbanística, la enajenación de cuotas pro indiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de dividir la total superficie de la finca objeto de alteración por el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de

licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlos en las correspondientes escrituras públicas.

**Artículo 77. NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1. **Ámbito de aplicación.**- El concepto de núcleo de población afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, tanto de Especial Protección como Rústico. Además afecta a los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, mientras no tengan aprobado su Plan Parcial correspondiente.
2. **Concepto:** Núcleo de población es todo asentamiento humano o agrupación de edificios, singularizado, diferenciado, identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, etc.

**Artículo 78. CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

Se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística, y para denegar todas las licencias de obra que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

**Artículo 79. CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR, A LA PARCELACIÓN DEL TERRITORIO, A SUS INFRAESTRUCTURAS.**

En relación al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras, las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población, vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa, que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

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

**Artículo 80. CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA EDIFICABLE.**

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

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas, según los distintos tipos de suelo.
- b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas, según los distintos tipos de suelos.
- c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se

entenderá que se autoriza exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

### **Artículo 81. REGULACIÓN DE CAMINOS.**

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

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

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

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

### **Artículo 82. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

La Autorización Ambiental Integrada, la Autorización Ambiental Unificada, la Evaluación Ambiental o la Calificación Ambiental que hubiere que hacer en cumplimiento de la Normativa de Aplicación se realizará según las especificaciones de la legislación estatal o autonómica dependiendo del procedimiento exigido. Para los Estudios de Impacto Ambiental se dará cumplimiento a Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, cuyos contenidos se redactarán según se especifica en su Anexo II (modificado por el Decreto 356/2010).

### **Artículo 83. USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.**



En el Suelo No Urbanizable se considerará como uso dominante el forestal, siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación, almacenaje y vivienda ligada a la explotación de la finca.

En todo caso, el uso forestal está definido y regulado por la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Solamente en aquellas zonas donde, en aplicación de dicha normativa, el uso no sea forestal, podrá establecerse como uso dominante el agrícola o ganadero.

#### **Artículo 84. USOS COMPATIBLES.**

En el Suelo No Urbanizable se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso extractivo, vertedero de residuos sólidos urbanos, vertedero de escombros y tierras, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes. La implantación de todos estos usos será respetuosa con la legislación específica de cada uno de ellos y deberá cumplir rigurosamente las medidas protectoras y correctoras recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental, preceptivo para la aprobación de este Plan General. En todo caso estas actuaciones estarán sujetas a licencia municipal, y la necesidad de acompañarla de un Proyecto de Actuación según el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA, así como acreditación de que cumplen con la normativa urbanística y ambiental aplicable.

**Uso extractivo.** Con las limitaciones formuladas para los cauces fluviales en la legislación de Aguas e incluidas en estas Normas Urbanísticas, se podrá establecer este uso, salvo mención expresa en la Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto en la legislación medioambiental andaluza vigente. Precisarán de autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, y junto a la solicitud de autorización deberá incluirse un Plan de Restauración conforme al R.D. 975/2009, de 12 de junio.

**Uso de eliminación y tratamiento de residuos sólidos urbanos.** Con las limitaciones formuladas en las Normas para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección, podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial legalmente autorizada. Su implantación estará sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación, y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 de la LOUA. En cualquier caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente o del Ayuntamiento, según sea de titularidad pública o privada.

Este tipo de uso se podrá llevar a cabo en instalaciones debidamente autorizadas cuyas condiciones y requerimientos ambientales dependerán de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos.

**Uso de vertedero de escombros y tierras.** Con las limitaciones formuladas en las Normas para las Áreas de Protección y en zonas no visibles desde las principales vías de comunicación MA-3104, MA-3111 y MA-3107, ni desde los hitos paisajísticos como el que rodea al propio núcleo de Comares "Escarpes de Comares", "La Sierra", "la Mesa del Cerro Mazmúllar", "Cerro Vallejo", "Cerro de la Molineta", "Cerro del Romo", "Tajo Solano" y "Haza Grande" o divisorias visuales de la Loma del Molino, que al llegar al paraje denominado El Puerto, se divide hacia la cumbrera de Peña Blanca por un lado, y la Loma de Esnite, se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

Los vertederos deben corresponderse con la clasificación expuesta en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de marzo, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, que distingue entre vertederos de peligrosos e inertes.

Así mismo para garantizar la defensa de la calidad ambiental, deberá cumplir lo expuesto en referencia a vertederos en la Ley 7/2007, Real Decreto 1481/2001, Decreto 73/2012 y demás normativa aplicable.

**Uso de gran industria, de industrias nocivas, peligrosas y de almacenamiento de materias peligrosas.** Las industrias o complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión o por sus características peculiares, se podrán situar en el Suelo No Urbanizable, salvo mención expresa en las Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, una vez conseguida la declaración de actuación de interés público, que satisfaga además, lo especificado en los artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en la normativa medioambiental de aplicación, especialmente en cuanto al régimen de distancias a zonas habitables y a condiciones para su implantación, previo a la obtención de licencia municipal, no obstante será necesaria la necesidad de justificación de su emplazamiento.

**Uso de grandes instalaciones e infraestructuras.** Con declaración expresa de Interés Público, cuyo contenido se ajustará a lo dispuesto a la normativa medioambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Uso residencial.** Se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas, salvo mención expresa en la Normativa particular, si están vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca, conforme con lo dispuesto en el artículo 52.1.B de la LOUA y de acuerdo con las Normas de edificación en Suelo No Urbanizable.

**Uso de equipamiento público.** Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con declaración previa de la actuación como de interés público, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Se incluirán en este apartado las edificaciones, obras e instalaciones, para la

implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos o análogos, no incluidos en el resto de apartados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1 de la LOUA y cumplimiento de la normativa medioambiental vigente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Establos, residencias y criaderos de animales:** Se permite su situación en Suelo No Urbanizable salvo mención expresa en la Normativa Particular.

**Uso de chatarrería, polveros y almacenamientos similares.**

Las chatarrerías son centros de tratamiento de residuos y como tales han de estar autorizadas y cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012

**Uso de alojamientos (campamentos turísticos y hoteles).**

*Requisitos.-* La ubicación de este tipo de usos en Suelo No Urbanizable requerirá además de lo especificado en los artículos 42 y 43 de la LOUA, la redacción de un Proyecto en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

- Los campamentos de turismo en suelo no urbanizable que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros a vuelo de pájaro (o sobre plano) de los suelos urbanos.
- La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 7 metros, medidos desde la rasante natural del terreno hasta el plano interior del último forjado.
- Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno, en cuanto a tipología y color de las fachadas.
- Deberán acreditar, la necesidad de la actuación y justificación de la misma.
- Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- Proyecto Técnico con especificación de condiciones de urbanización.
- Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamientos, depuración y vertido.
- Trámite de protección ambiental, conforme a la legislación andaluza.
- Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso, ni bajo la fórmula de participaciones societarias o cuotas proindivisas de las parcelas.

Los usos anteriormente expuestos no podrán ubicarse en los polígonos industriales propuestos por el plan.

**Artículo 85. USOS INCOMPATIBLES.**

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

**SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 86. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.**

1. Serán de aplicación las señaladas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
2. Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial que constituya una afección territorial para el uso que se pretende implantar.
3. Cumplimiento de la Normativa del Plan de Ordenación de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, así como de cualquier otra normativa sectorial aplicable.

Son las siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
  - b) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
4. Además de las condiciones generales anteriormente expuestas, se cumplirán las condiciones particulares para cada uno de los tipos de usos que se especifican en sus artículos correspondientes.
  5. Las chatarrerías son centros de tratamiento de residuos y como tales han de estar autorizadas y cumplir con la normativa dispuesta en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012.

**Artículo 87. CONCESIÓN DE LICENCIA PARA EDIFICACIÓN.**

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

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

#### **Artículo 88. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS.**

Serán de aplicación las señaladas en el artículo 52 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y deberá justificarse:

- Cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial aplicable para el uso que se pretende implantar.
- Además se cumplirán las condiciones particulares para cada uno de los tipos de usos mencionados y que se recogen en este Título del Plan General.

**Artículo 89. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO EXTRACTIVO Y EXPLOTACIÓN MINERA.**

1. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentalmente la existencia del material a extraer.
2. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.
3. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.
4. El Ayuntamiento exigirá fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la restauración paisajística de la zona.
5. Previa a la concesión de licencia deberá aportarse la documentación necesaria de acuerdo con la legislación ambiental y urbanística aplicable.

**Artículo 90. CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican según el artículo 4 del Decreto 73/2012 del Reglamento de Residuos de Andalucía en las categorías que se exponen a continuación, que no son excluyentes entre sí:

- a) Atendiendo a su naturaleza: Peligrosos y No peligrosos.

**Residuos no peligrosos** Los generados en los domicilios particulares, comercios y servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades. Tendrán también la consideración de residuos urbanos los siguientes:

- o Residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas.
- o Animales domésticos muertos, así como muebles, enseres y vehículos abandonados.
- o Residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria.

**Residuos peligrosos:** residuos que presentan una o varias de las características peligrosas enumeradas en el Anexo III de la Ley 22/2011,

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

de 28 de julio, los que tengan tal calificación de acuerdo con el artículo 66.2 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, y aquellos que pueda aprobar el Gobierno de la Nación de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en los convenios internacionales de los que España sea parte, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los residuos domésticos de naturaleza peligrosa, son los procedentes tanto de domicilios como de actividades comerciales y de servicios, siempre y cuando su composición, volumen y cuantía sea similar a la de los que se puedan generar en un domicilio particular. A efectos de su gestión, estarán sujetos a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

b) Según el ámbito de las competencias de gestión: Municipales y No municipales.

**Residuos municipales:** aquellos cuya gestión es de competencia municipal en los términos regulados en las ordenanzas locales y en la normativa básica estatal y autonómica en la materia. Tendrán la consideración de residuos municipales:

**Residuos no municipales:** son aquellos cuya gestión no compete a las administraciones locales. Se consideran incluidos, los comerciales, los industriales y los agrícolas. En particular serán residuos no municipales, entre otros:

- o Los neumáticos fuera de uso (NFU) que no estén en posesión del usuario o propietario del vehículo que los utiliza.
- o Los residuos de construcción y demolición (RCD) generados en las obras mayores.
- o Los lodos residuales de depuración.
- o Los vehículos al final de su vida útil (VfVU).
- o Los residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE) no domésticos.
- o Los residuos sanitarios de los grupos III, IV y V definidos en el artículo 109 del Decreto 73/2012 del Reglamento Andaluz.
- o Los residuos producidos en explotaciones agrícolas y en particular, los plásticos agrícolas.

c) Según su origen: Domésticos, Industriales, Comerciales y Agrícolas.

**Residuos domésticos:** residuos generados en los hogares como consecuencia de las actividades domésticas. Se consideran también residuos domésticos los similares a los anteriores por su naturaleza y composición, generados en industrias, comercio, oficinas, centros asistenciales y sanitarios de los grupos I y II, servicios de restauración y catering, así como del sector servicios en general.

Se incluyen también en esta categoría los residuos que se generan en los hogares de aparatos eléctricos y electrónicos, ropa y tejidos, pilas, acumuladores, muebles y enseres así como los residuos de construcción y demolición procedentes de obras menores de construcción o reparación domiciliaria. Tendrán igualmente la consideración de residuos domésticos

los residuos procedentes de limpieza de vías públicas, zonas verdes, áreas recreativas y playas, los animales domésticos muertos y los vehículos abandonados.

**Residuos industriales:** residuos resultantes de los procesos de fabricación, de transformación, de utilización, de consumo, de limpieza o de mantenimiento generados por la actividad industrial, excluidas las emisiones a la atmósfera reguladas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre. Tendrán esta consideración los residuos de construcción y demolición producidos en obras mayores.

**Residuos comerciales:** residuos generados por la actividad propia del comercio, al por mayor y al por menor, de los servicios de restauración y bares, de las oficinas y de los mercados, así como del resto del sector servicios.

**Residuos agrícolas:** residuos generados en las actividades agrícolas y, en particular, los residuos plásticos de uso agrario y los envases de productos fitosanitarios.

1. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Rural o Natural, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos. En cualquier caso se tendrá en cuenta lo especificado en el Plan Director Provincial de Residuos Específicos "Escombros y restos de obra" aprobado por la Diputación Provincial de Málaga.
2. En el caso de tanto de los residuos peligrosos como no peligrosos se estará para su gestión a lo dispuesto en el decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, a la DIRECTIVA 2008/98/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 19 de noviembre de 2008 sobre los residuos y por la que se derogan determinadas Directivas y a la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 7/2007 de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. Así mismo, la Directiva Marco de Residuos establece la obligación a los Estados Miembros de garantizar que las autoridades competentes establezcan planes de gestión de residuos que cubran su territorio geográfico y programas de prevención de residuos, por ello el Estatuto de Autonomía para Andalucía recoge como competencias de la Comunidad Autónoma la regulación sobre prevención y corrección de la generación de residuos con origen o destino en Andalucía. Por su parte, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados señala que corresponde a las Comunidades Autónomas la elaboración de los planes autonómicos de residuos, y establece que es competencia de la Consejería de Medio Ambiente la elaboración de los planes autonómicos de gestión de residuos. Por último, el Reglamento de residuos de Andalucía determina la elaboración y aprobación de los diferentes planes de gestión de residuos y los programas de prevención, atendiendo al ámbito competencial.

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

116



Por ello se estará también a lo dispuesto en el caso de los residuos no peligrosos al **Plan Director Territorial de Gestión de Residuos No Peligrosos de Andalucía, 2010-2019**, aprobado mediante el DECRETO 397/2010 de 2 de noviembre, sustenta las medidas de prevención, gestión, seguimiento y control de los residuos no peligrosos.

Y en cuanto a los residuos peligrosos se atenderá a lo dispuesto en La Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados que viene a reforzar el papel de la Comunidad Autónoma en materia de planificación, establecido a través de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al **Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, 2012-2020**, define los objetivos de reducción, reutilización, reciclado, y otras formas de valorización y eliminación, así como las medidas a adoptar para conseguir dichos objetivos, los medios de financiación y el procedimiento de revisión. Además, contiene un diagnóstico que analiza la cantidad de residuos producidos en el territorio y la estimación de los costes de las operaciones de gestión, así como los lugares e instalaciones adecuados para el tratamiento o la eliminación de estos residuos.

4. A fin de garantizar que todos los residuos se someten a operaciones de valorización, solo podrán depositarse en vertederos los residuos resultantes de las operaciones de valorización de los residuos de la construcción y demolición. Así mismo solo se podrán depositar directamente en el vertedero los residuos de la construcción y demolición cuyo tratamiento sea técnico, medio ambiental o económicamente inviable, circunstancia que deberá quedar justificada en los términos previstos en el artículo 128 y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 129 del decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
5. Sólo podrán depositarse en vertedero los rechazos o residuos procedentes de un proceso de valorización o eliminación de residuos, para garantizar que todos los residuos se someten a operaciones de valorización según el artículo 10 de la Directiva 2008/98/CE, de 19 de noviembre.
6. No se aplicará a los residuos cuyo tratamiento sea técnica, medioambiental y económicamente inviable, no contribuya al cumplimiento de los objetivos de protección de la salud y del medio ambiente o cuando la eliminación sin valorización esté justificada por un enfoque de ciclo de vida sobre los impactos globales de la generación y gestión de los residuos. Estas circunstancias deberán ser justificadas por el explotador del vertedero y autorizadas por la Consejería competente en materia de medio ambiente según el artículo 129. En este caso, todos los residuos se someterán a operaciones de eliminación seguras que cumplan las disposiciones de este Reglamento sobre la protección de la salud humana y el medio ambiente.

#### **Artículo 91. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1. **Parcela mínima edificable:** La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación establecidas en Capítulo Segundo de este mismo Título. En cualquier caso, deberá aportarse Nota Simple actualizada del Registro de la Propiedad que acredite la superficie de la finca.
2. **Separación a linderos:** Quedará regulada en las condiciones particulares.
3. **Cerramientos, cercas o vallas.**
  - a. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos.
  - b. Las condiciones del cerramiento perimetral de las parcelas en terreno rústico estará en consonancia con el artículo 22.2 de la ley 8/2003 de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres y el Decreto 182/2005, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de la Caza, permitiendo, en todo caso, el paso de las especies de la fauna silvestre.
  - c. Cuando el cerramiento se sitúe en los bordes de la zona de servidumbre de una carretera o camino con recorridos de interés paisajístico, deberá realizarse de forma que no obstaculice las vistas ni rompa la armonía con el uso dominante del Suelo No Urbanizable.
  - d. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en b) y tipo diferente. En estos casos se procurará implantar tales edificaciones o instalaciones lo suficientemente apartadas de carreteras y caminos con recorridos de interés paisajísticos, como para que no sean un obstáculo a las vistas ni supongan un impacto visual negativo.
4. **Altura máxima edificable.** Con carácter general se fija en una planta (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa Particular (Capítulo II de este Título). Para las edificaciones declaradas Actuaciones de Interés Público se puede permitir una altura superior, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio, mediante el procedimiento expresado en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
5. **Ocupación máxima permitida.** En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (definidos en este Título).
6. **Condiciones Generales Estéticas y Paisajísticas.**

- a) Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.
- b) Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor impacto posible al paisaje natural.
- c) En el caso de que se realicen terraplenes éstos se resolverán con taludes cuya proporción entre la dimensión vertical y la horizontal no sea superior a 1/3. En cualquier caso, no podrán resultar muros de contención con altura superior a 3 metros. Los terraplenes deberán ajardinarse y los muros de contención pintados con colores acordes con el entorno en el caso de que sean de hormigón.
- d) Las construcciones se adaptarán a las condiciones naturales del terreno y en ningún caso deberán poner en peligro, por desaparición total o parcial o por ocultamiento, la existencia de hitos del relieve (escarpes, conjuntos rocosos etc.) ó de vegetación (árboles de especial singularidad en el paisaje).
- e) Para todo acto edificatorio en cualquier categoría del Suelo No Urbanizable, el proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento integral de la parcela donde se enclava en orden a garantizar los objetivos generales de mejora del paisaje establecidos en esta Normativa, mediante su ajardinamiento, repoblación con especies autóctonas de carácter xérico, etc.

## **CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.**

### **Artículo 92. INSTALACIONES O EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS, GANADEROS O FORESTALES.**

1. **Definición:** Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.
  - b) **Las pequeñas construcciones,** tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) así como aljibes, o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 10 m<sup>2</sup> y una altura de 3,5 metros a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta.
  - c) **Construcciones de mayor volumen,-** Se incluyen aquellas que tienen una superficie de más de 10 m<sup>2</sup>, tales como almacenes de aperos, de

119

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

piensos y maquinaria agrícola, y en general construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cuando no reúnan la capacidad prevista en este Título para las granjas de producción comercial.

2. **Parcela mínima y ocupación.** En el suelo no urbanizable identificado en este Plan General, dependiendo del tipo de actividad dominante, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:
- Para pequeñas construcciones**, definidas en el apartado 1 a) de este artículo, no existe más limitación que la establecida como unidad mínima de cultivo (2.500 m<sup>2</sup> en regadío y 25.000 m<sup>2</sup> en seco).
  - Para construcciones de mayor volumen**, definidas en el apartado 1 b) de este artículo, la parcela mínima edificable será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m<sup>2</sup> en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita no excediendo en ningún caso del 1% de ocupación de la parcela.
  - Para construcciones de granjas**, la parcela mínima edificable será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m<sup>2</sup> en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita no excediendo en ningún caso el 0,5 % de la superficie total de la parcela.
  - En cada una de estas parcelas debe ser posible inscribir un círculo con el diámetro mínimo que para cada caso se señala:

Parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>..... 75 mts.  
Parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup>.....100 mts.

3. **Separación a linderos, núcleos urbanos y carreteras.**

- La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 m., si bien, excepcionalmente en el caso de almacenes de aperos y aljibes, esta separación puede llegar a 5 m., si se demuestra por la morfología de la finca o por alguna afección real que no existe posibilidad de cumplir la separación anteriormente expuesta.
- La edificación podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación.
- Se separará 250 metros de cualquier otra edificación legalmente autorizada en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. No obstante, se mantendrán los criterios de no formación de núcleo de población.
- La distancia mínima de las edificaciones susceptibles de producir molestias será de 500 mts. a los núcleos urbanos.

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

120

- e) La distancia mínima de la edificación a las carreteras será la definida en la normativa sectorial de aplicación.
4. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 7 mts. sobre terreno natural con un máximo de una planta, excepto en el supuesto de caseta de aperos, cuya altura máxima será de 3,5 mts. a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta.
5. **Condiciones estéticas y paisajísticas:**
- Todas las construcciones, se arbolarán perimetralmente, y el propietario estará obligado a mantenerla, para reducir el impacto visual especialmente desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
  - Tan sólo se permitirán huecos destinados a la ventilación a una altura mínima de 1,60 metros medidos desde la solería interior terminada. Deberán ser construcciones diáfanas, sin tabiquería interior, en donde no se permitirán en ningún caso porches ni terrazas.
6. **Otras condiciones:**
- Para el otorgamiento de la licencia municipal de obras en las construcciones de mayor volumen descritas en el apartado 1.b) del presente artículo, deberá acreditarse la necesidad de la construcción, instalación u obra para el desarrollo de la actividad agrícola. Dicha necesidad se acreditará mediante la presentación acumulativa de la siguiente documentación: certificado de ingeniero o ingeniero técnico agrónomo que describa el cultivo o actividades agrarias existentes en la parcela y visado por el correspondiente Colegio; declaración de alta de la actividad económica en Hacienda; última declaración de la renta de las personas físicas y del impuesto sobre el valor añadido en las que consten declarados los ingresos por la actividad agraria; licencia municipal de actividad agraria o documento equivalente. Todos estos documentos deberán estar a nombre del solicitante de la licencia de obras, que deberá ser el propietario de la parcela donde se va a ubicar la instalación o ser titular de un derecho real de uso acreditable con un contrato con eficacia "*erga omnes*". No obstante, podrá denegarse la licencia si, aun aportando la citada documentación, en el informe técnico se apreciara fraude una vez visitada la parcela.
  - Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, en su caso, que en ningún supuesto podrán ser vertidas a cauces.
  - Los aljibes y albercas no contendrán ningún sistema de depuración química ni elementos decorativos.

**Artículo 93. GANADERÍA ESTABULADA, GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES.**

1. **Definición:** Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con capacidad de alojamiento superior a:

- Vaquerías con más de 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
- Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos con más de 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo.
- Conejos con más de 500 cabezas.
- Ovejas con más de 500 cabezas.
- Cabras con más de 500 cabezas.
- Cría de especies no autóctonas con más de 100 cabezas.

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

## 2. Condiciones de edificación

- La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.
- Serán necesarias balsas para la recogida de residuos procedentes de estos tipos de explotaciones y la necesidad de cumplimiento de la legislación ambiental vigente.
- Toda construcción (excepto los servicios de oficina) guardará una separación mínima de 500 metros de cualquier construcción residencial legalmente establecida y a 2.000 metros de cualquier núcleo de población actual, así como deberá situarse en terrenos acuífugos (no permeables) y resguardado de los vientos dominantes.
- La ocupación máxima de parcela será del 10%.
- La altura máxima de la edificación será de 7 metros.
- La separación a los linderos será de 25 metros.
- Las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

## Artículo 94. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS O PROTECCIÓN DE CULTIVOS.

1. **Definición:** Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos, sembrados en el terreno

natural. En cualquier caso no se considerarán como invernaderos las instalaciones comerciales y de mero almacenaje de productos.

2. **Parcela mínima.-** Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.
3. **Ocupación máxima.-** La ocupación máxima de parcela será del 70%.
4. **Separación a linderos.-** Cumplirá una separación a linderos superior a 5 metros.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.
6. **Aparcamientos.-** Se resolverá en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.
7. **Otras condiciones.-** Deberá garantizarse el abastecimiento de agua necesaria para los cultivos, y solamente se admitirá este uso en terrenos que no estén incluidos en suelos no urbanizables que presenten riesgos de inundación o riesgo por alta pendiente. Así mismo las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

#### **Artículo 95. ALMAZARAS.**

1. **Definición:** Construcciones ligadas a la industria de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. El tratamiento del orujo deberá cumplir la legislación sobre industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.
2. **La parcela mínima.-** En las diferentes categorías del suelo no urbanizable establecidas en este Plan General, ésta será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No urbanizable Rural o Natural con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros para la parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección no se permitirá este uso.
3. **Distancia a zonas habitadas.-** Las orujeras se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción residencial legalmente establecida.
4. **Separación a linderos.-** En general la separación a linderos de la finca será de 25 mts.
5. **Otras condiciones:** Se ubicarán en terrenos acuífugos, sobre todo las balsas de alpechín. Deberán cumplir los requisitos que establezca legislación medio ambiental de Andalucía.

#### **Artículo 96. INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS.**

1. **Definición:** Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
2. **Parcela mínima:** No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 30.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros en Suelo No Urbanizable Rural o Natural, no permitiéndose en ninguna otra categoría de suelo No Urbanizable.
3. **Separación a linderos:** Las instalaciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.
4. **Distancia a zonas habitadas:** Se separarán 250 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera.
5. **Ocupación:** La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.
6. **Altura máxima:** La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.
7. **Otras condiciones:**
  - Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
  - Las instalaciones y actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la normativa medioambiental de Andalucía, así como a la normativa nacional, deberán cumplir lo especificado en las mismas.
  - En suelos de Especial Protección, sólo se permitirán las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuenten con las autorizaciones de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en algún Plan Especial de Restauración, reforestación y/o de recuperación de sus valores ambientales.
  - Será obligatorio la redacción de un estudio acústico y deberá tener la autorización del órgano sustantivo y el Plan de Restauración aprobado obligatorio para las explotaciones mineras. Estas obligaciones deberán ser extensivas a todo el Suelo No Urbanizable de Especial Protección o de Carácter Natural o Rural.

**Artículo 97. ALMACENES DE PRODUCTOS NO PRIMARIOS.**

1. **Definición:** Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, almacén de supermercados, etc.), requerirán el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA.



2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros. En el resto de suelos no urbanizables no estará permitida su implantación.
3. **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación máxima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la ocupación máxima de la parcela será del 5%..
5. **Altura máxima.-** La altura máxima será de 7 metros.
6. **Otras condiciones.**
  - Deberá justificarse la necesidad de su implantación en este tipo de suelos, fuera de los polígonos industriales propuestos en este PGOU.
  - Se justificará su adecuación al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.
  - Las instalaciones y actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la normativa medioambiental de Andalucía, así como a la normativa nacional, deberán cumplir lo especificado en las mismas.
  - Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

#### **Artículo 98. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.**

1. **Definición:** Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por exigirlo así su calificación ambiental, deban emplazarse fuera del medio urbano.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.
3. **Distancia a zonas habitadas.-** Las industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, cumplirán con la legislación vigente en la materia, en especial la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y se separarán 2.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.
4. **Separación a linderos.-** Las industrias calificadas se separarán 50 mts. de los linderos de la finca.
5. **Ocupación máxima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la ocupación máxima de parcela será del 10%.

6. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. **Otras condiciones:**

- Deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
- La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.
- Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. que se construyan, como mínimo.
- Se dispondrá de sistemas de depuración de los efluentes gaseosos contaminantes que pudieran producir.
- Será necesario de estudio acústico según los niveles de ruido de la actividad que se vaya a implantar.
- Deberá acreditar la imposibilidad de instalarse en alguno de los polígonos industriales propuestos en este PGOU.
- Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.

**Artículo 99. INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS PRIMARIOS.**

1. **Definición:** Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, instalaciones de transformación de cítricos etc.
2. **Parcela mínima.-** En las diferentes categorías del suelo no urbanizable establecidas en este Plan General, ésta será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No Urbanizable Rural o Natural con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 75 metros para la parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m<sup>2</sup>, con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.
3. **Separación a linderos.-** Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. **Ocupación máxima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la ocupación máxima será del 20%. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha ocupación será del 5%.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima será de 7 metros.
6. **Otras condiciones:**
  - Deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos, así como de los efluentes gaseosos contaminantes que puedan producir.
  - Será necesario un estudio acústico según los niveles de ruido de la actividad que se vaya a implantar.
  - Estas instalaciones contarán con barrera vegetal para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - Deberá justificar su necesidad de implantación en Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 100. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL.**

1. **Definición:** Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 30.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha parcela será de 50.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 mts, siempre y cuando este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.
3. **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación máxima.-** La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

5. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 7,5 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas. Las zonas para el acomodo de los espectadores, podrán tener una altura superior.
6. **Otras condiciones:**
- Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.
  - Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.
  - Deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
  - En el abastecimiento para usos de agua no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Así mismo, podrá proceder de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural. El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas. La red de pluviales será separativa.
  - Se dispondrá en el interior de la parcela de aparcamientos en función de su aforo y no menos de uno por cada 50 m<sup>2</sup>. construidos, como mínimo.
  - Las actividades que superen los 1.000 m<sup>2</sup> construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m<sup>2</sup>, requerirán la redacción de un proyecto ordinario de obras de urbanización.
  - En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - Se deberá evitar la instalación de este tipo de instalaciones en Suelo No Urbanizable de Especial protección por riesgo de inundación o incendio.

#### **Artículo 101. PARQUES DE ATRACCIONES Y SIMILARES.**

1. **Definición.-** Es el conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimientos, en general realizadas al aire libre. Se incluyen también los Parques Temáticos, los Jardines Botánicos y los Parques Zoológicos.
2. **Parcela mínima.-** La parcela tendrá una dimensión superior a 50.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.
3. **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca y no se permitirán ninguna otra edificación o construcción que no esté vinculada directamente a la práctica de la actividad.

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

128

4. **Ocupación máxima.-** La ocupación máxima por la edificación será del 20% de la superficie de la parcela.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 7,5 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas. Las atracciones podrán tener una altura superior.
6. **Otras condiciones:**
  - Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía, y protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.
  - Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.
  - Deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
  - En el abastecimiento para usos de agua no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Así mismo, podrá proceder de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural. El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas. La red de pluviales será separativa.
  - Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.
  - Las actividades que superen los 1.000 m<sup>2</sup> construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m<sup>2</sup> requerirán la redacción de un Plan Especial.
  - En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - Se deberá evitar la instalación de este tipo de instalaciones en Suelo No Urbanizable de Especial protección por riesgo de inundación o incendio.

#### **Artículo 102. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL.**

1. **Definición:** Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. **Parcela mínima.-** La parcela tendrá una dimensión superior a los 30.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros.

3. **Separación a linderos.-** La separación con respecto a los linderos de la finca será de 25 metros para las construcciones y de 15 metros para el área de concentración de tiendas o caravanas.
4. **Ocupación.-** La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca.
5. **Altura máxima.-** Las construcciones permanentes tendrán una altura máxima de 4,5 mts.
6. **Otras condiciones:**
  - Los campamentos de turismo deberán estar situados a una distancia igual o superior a los 1.500 metros a vuelo de pájaro de los suelos urbanos o urbanizables.
  - Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas; así como la instalación de casas portátiles.
  - En el abastecimiento para usos de agua no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Así mismo, podrá proceder de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural. El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas. La red de pluviales será separativa.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - Todo lo anterior se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la normativa aplicable vigente sobre ordenación y clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía.
  - Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.
  - Se deberá evitar la instalación de este tipo de instalaciones en Suelo No Urbanizable de Especial protección por riesgo de inundación o incendio.

**Artículo 103. INSTALACIONES NO PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.**

1. **Definición:** Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.
2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones, en razón a las festividades propias del municipio, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.
3. Será obligatorio el cumplimiento de la legislación en materia de incendios forestales.

**Artículo 104. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.**

1. **Definición:** En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.
2. **Parcela mínima.-** La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros para suelo no urbanizables rústicos y de más de 30.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros en el suelo de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita.
3. **Separación a linderos.-** Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación.-** La ocupación máxima de parcela será del 5% en Suelo No Urbanizable Rústico, y del 2% en el Especialmente Protegido.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 2 plantas.
6. **Otras condiciones:**
  - Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - Se deberá aportar así mismo, la documentación necesaria para la evaluación del impacto causado por la contaminación lumínica en el caso de discotecas, pubs y similares.

- Las instalaciones contarán con barrera vegetal, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- Será necesario incluir un estudio acústico ya que este tipo de instalaciones incluyen actividades potencialmente productoras de ruido.

**Artículo 105. Usos TURÍSTICO-RECREATIVOS Y HOTELES EN EDIFICACIONES EXISTENTES.**

1. **Definición:** Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.
2. **Instalaciones existentes.-** Las instalaciones actualmente existentes se considera que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa.
3. **Ocupación.-** Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.
4. **Altura máxima.-** No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.
5. **Otras condiciones:**
  - Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
  - Las obras de remodelación de la instalación deberán respetar las pautas dominantes en la zona en lo que se refiere a composición arquitectónica, así como al empleo de colores y materiales, no pudiendo verse afectadas las edificaciones que tengan interés patrimonial o paisajístico con respecto a elementos que afecten por intrusión en las características paisajísticas de su entorno, y que puedan suponer una ocultación parcial o total.
  - En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

**Artículo 106. Usos TURÍSTICOS-RECREATIVOS Y HOTELES DE NUEVA IMPLANTACIÓN.**

1. **Definición.** El conjunto de obras e instalaciones de carácter y régimen de explotación turística, dedicadas a la prestación de servicios de esta

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

132



naturaleza, así como hoteles. Pueden contar con edificaciones de residencia integradas en un único edificio o bien dispersos en el conjunto de la actuación, que en cualquier caso ha de ser indivisible en cuanto al régimen de propiedad, si bien múltiple en cuanto a los aspectos de gestión y explotación.

2. **Parcela Mínima.** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros. En suelo no urbanizable no incluido en esta categoría dicha parcela será de 50.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 mts. En el caso de los Hoteles, la parcela mínima será de 30.000 m<sup>2</sup> en el Rural o Natural con una edificabilidad máxima de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y una superficie total construida según categoría (repercusión en la superficie total por unidad de habitación) de 60 m<sup>2</sup>c para los hoteles de 3-4 estrellas y de 100 m<sup>2</sup>c para los de 5 estrellas. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, no está permitida esta actuación
3. **Separación a linderos.** Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca, además de otras protecciones específicas según su actuación.
4. **Ocupación.** La ocupación máxima de la parcela será del 5%.
5. **Altura máxima.** En ningún caso se superarán las dos plantas y la altura máxima será de 7 metros, medidos desde la rasante natural hasta el plano superior de la última planta.
6. **Otras condiciones:**
  - Los alojamientos hoteleros deberán estar situados a una distancia igual o superior a los 1.500 metros a vuelo de pájaro de los suelos urbanos o urbanizables.
  - Se dispondrá en el interior de la parcela, de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup>. construido.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial, la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
  - En el caso de pequeños hoteles rurales o de montaña de menos de 25 habitaciones, se podrá autorizar sobre la parcela mínima exigida (10.000 m<sup>2</sup>) para los suelos rústicos sin protección.
  - En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

- En el caso de hoteles, la aplicación de todo lo anterior deberá hacerse sin perjuicio de las disposiciones de la normativa vigente aplicable a los establecimientos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población y principales vías de comunicación.
- En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
- Deberá contar con una red de pluviales separativa, sistema de depuración de aguas residuales y abastecimiento para usos de agua no potable.

#### **Artículo 107. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.**

1. **Definición:** Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o de titularidad privada, y utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios o sociales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 15.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha parcela será de 25.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 mts.
3. **Separación a edificaciones y linderos.-** Se separará 50 metros de cualquier otra edificación y de 25 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación.-** La ocupación máxima de parcela será del 25%.
5. **Altura máxima.-** La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.
6. **Otras condiciones:**
  - El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.
  - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
  - El proyecto de la edificación pública singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.

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

134

- En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
- Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono de un mínimo de 1,5 metros de altura, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- Estará prohibida la implantación de este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

#### **Artículo 108. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE SERVICIO DE CARRETERA.**

1. **Definición:** Bajo este concepto se entienden exclusivamente los talleres mecánicos, las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV, y demás admitidas por la legislación sectorial, así como las áreas de servicio en el caso de las autovías y autopistas, siempre que estén previstas en el proyecto de construcción y aquellas otras no vinculadas al proyecto de dichos viarios.
2. **Autopistas y autovías.-** En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas la que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.
3. **Estaciones de servicio.-** Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio para el resto de las carreteras son las siguientes:

*Parcela mínima.-* La parcela tendrá una dimensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

*Separación a linderos.-* Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

*Ocupación.-* La ocupación máxima de parcela será del 15%.

*Altura.-* La altura máxima será de 9 metros en un máximo de 2 plantas.

4. **Talleres mecánicos.-** Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

*Parcela mínima.-* La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m<sup>2</sup> con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 metros.

*Separación a linderos.-* Se separará 10 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

*Ocupación.-* La ocupación máxima de parcela será del 10%.

*Altura.*- La altura máxima será de 7 metros en un máximo de 1 plantas.

**5. Otras Condiciones:**

- Para la autorización de estas Instalaciones o Construcciones, en especial gasolineras, estaciones o Áreas de Servicio, deberá seguirse el trámite previsto en los Artículos 42 y 43 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la legislación sectorial y medioambiental.
- Se deberá acreditar antes de su instalación que han sido sometidas a alguno de los instrumentos de prevención previstos en la legislación ambiental vigente.
- En cuanto a las gasolineras deberá evitarse su ubicación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección que presente algún tipo de riesgo.
- En relación a los talleres, deberán acreditar la imposibilidad de su implantación en alguno de los polígonos industriales previstos en este PGOU.

**Artículo 109. INSTALACIONES DE HUERTOS SOLARES Y PARQUES EÓLICOS.**

1. **Definición:** Se entienden como tales aquellas instalaciones y edificaciones anexas que siendo de titularidad pública o de titularidad privada, y en todo caso de utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para la generación de energía eléctrica. Quedan excluidas, por tanto, las pequeñas instalaciones tanto de placas solares (fotovoltaicas y térmicas) como los pequeños molinos (para extracción de agua o similares) que podrán implantarse siempre que formen parte integrante de la edificación legalmente constituida, y que no sean visibles desde las vías de comunicación y asentamientos urbanos, adoptando las medidas correctoras necesarias para integrarlos en el paisaje circundante.
2. **Parcela mínima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la parcela mínima será de 20.000 m<sup>2</sup>. con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha actuación no estará permitida en ningún caso.
3. **Separación a edificaciones y linderos.-** Se separará 500 metros de cualquier otra edificación y de 2.000 metros en los Parques Eólicos y de 1.000 metros en el caso de los huertos solares, de cualquier núcleo de población actual.
4. **Ocupación.-** La ocupación máxima de parcela será del 30%.
5. **Otras condiciones:**

- Se localizarán en lugares que no sean visibles desde los núcleos de población ni desde las principales vías de comunicación, y su ubicación debe hacerse en terrenos llanos o con pendiente inferior al 30%.
- Se deberá especificar claramente la zona donde se llevarán los residuos debidos al envejecimiento de los componentes de la instalación, trasladándose a vertedero autorizado, y en el caso de materias peligrosas a vertedero apto para acoger este tipo de residuos.
- En el caso de los *huertos solares*, las instalaciones tendrán un mínimo de 500 kW de potencia y contarán con arbolado perimetral autóctono que en el momento de su implantación presenten un mínimo de 1,5 metros de altura, y el propietario estará obligado a mantenerlo, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.
- En el caso de los *parques eólicos*, se prohibirá su instalación sobre los principales y más prominentes hitos del relieve del municipio, evitando lo más posible su incidencia sobre las vías de comunicación y asentamientos urbanos de relevancia municipal, por lo que se aconseja su instalación en corredores intramontanos donde se constate la presencia suficiente de viento para que sea rentable la instalación. En cualquier caso quedará prohibida su instalación en aquellos lugares señalados como corredores faunísticos, en especial la avifauna. Así mismo se tenderá a la concentración de los aerogeneradores para evitar su dispersión, y reducir así la ocupación del terreno.
- Deberán atenderse todas y cada una de las prescripciones ambientales incluidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, debiendo cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
- En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

#### **Artículo 110. VIVIENDAS AISLADAS.**

1. **Definición:** Son aquellas viviendas que estén vinculadas, con una necesidad justificada, a la explotación de recursos primarios, al entretenimiento de obras públicas o a guardería de complejos en el medio rural, en cuanto estén permitidas por la legislación urbanística vigente y no puedan dar lugar a la formación de núcleo de población.
2. **Viviendas en suelo no urbanizable rural o natural**
  - a) **Ámbito:** Suelos definidos en los textos y planos de ordenación de este Plan General, referidas al Suelo No Urbanizable Rural o Natural, sin distinción del uso agrícola tradicional de referencia (secano o regadío).

b) **Parcela mínima:** La parcela mínima edificable será de 25.000 m<sup>2</sup> en el Suelo No Urbanizable Rural o Natural, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

1. La parcela habrá de estar previamente arbolada, sin distinción de especie, productiva o no, con un número de unidades mínima de 125 árboles/Ha, y con el compromiso de mantenerlas y conservarlas.
2. Exista captación de agua para riego y/o consumo doméstico, con aforo suficiente para la utilización definitiva de la parcela. En cualquier caso se deberá justificar la solución adoptada para las aguas residuales.
3. Exista, en su caso, red o sistema de riego, con la infraestructura necesaria, cuando la plantación arbórea lo necesite, por tratarse de actividad productiva.
4. Que se justifique que la vivienda está vinculada a las labores agrícolas, ganaderas o forestales de la finca y que se inscriba en el Registro de la Propiedad con dicha vinculación.

En cualquier caso la parcela tendrá un diámetro mínimo del círculo inscribible de 70 m.

c) **Edificabilidad.**-El índice edificabilidad neta será 0,012 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s., con un techo máximo edificado de 300 m<sup>2</sup>.

d) **Altura.**- La altura máxima edificable será de 1 o 2 plantas y máximo de 7 metros, medidos a la cara inferior del forjado. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 30%. El espacio bajo cubierta no será, en ningún caso, habitable, pudiéndose utilizarse tan sólo para instalaciones.

e) **Separación a linderos.**- Las construcciones se separarán un mínimo de 25 metros de los linderos de la finca, y un mínimo de 125 metros a otras viviendas.

f) **Otras condiciones.**- Las construcciones deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores. Así mismo, dispondrá de un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológica o similares. En cualquier caso, estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación según lo especificado en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

### 3. Viviendas en suelo no urbanizable de especial protección.

a) **Ámbito:** Suelos definidos en los textos y planos de Estructura del Suelo No Urbanizable de las siguientes categorías:

- Paisajes Agrarios de Regadío (SNUEP-AR)
- Zonas con de Alta Pendiente y Alto Riesgo de Erosión

No se permitirán viviendas en las demás categorías, ni en aquellos suelos incluidos en las categorías de Yacimientos Arqueológicos, Vías Pecuarias y de Dominio Público, tanto de Riberas como de Caminos y Carreteras, queda excluida la posibilidad de edificar. En este último caso, tampoco se podrá edificar en los terrenos en los que dentro de las franjas de protección quede explícitamente excluida la edificación.

Así mismo, la vivienda en ningún caso, podrá emplazarse en terrenos especialmente protegidos en aquellos casos en que la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos de suelo no urbanizable común y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

b) **Parcela mínima:** Las parcelas mínimas edificables estarán definidas según la categoría de cada suelo de la siguiente forma:

- Paisajes Agrarios de Regadío..... 10.000 m<sup>2</sup>
- Zonas con de Alta Pendiente y Alto Riesgo de Erosión 25.000 m<sup>2</sup>

En cualquier caso la parcela tendrá un diámetro mínimo del círculo inscribible de:

|   |         |
|---|---------|
| Parcela mínima de 10.000 m <sup>2</sup> ..... | 50 mts. |
| Parcela mínima de 25.000 m <sup>2</sup> ..... | 70 mts. |

- c) **Edificabilidad.-** El índice máximo de edificabilidad es de 0,03 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s., con un techo máximo edificable de 200 m<sup>2</sup>.
- d) **Altura.-** La altura máxima edificable será de una planta o 3 metros medidos a la cara inferior del forjado. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 30%. El espacio bajo cubierta no será, en ningún caso, habitable, pudiéndose utilizarse tan sólo para instalaciones.
- e) **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca, y una distancia mínima de de 100 metros con respecto a otras viviendas.
- f) **Otras condiciones:** Las construcciones deberán adecuarse a las pautas dominantes dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores. Así mismo, dispondrá de un sistema de depuración de aguas residuales compacta, mediante decantación, oxidación biológicas o similares. En cualquier caso, estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación según lo especificado en los artículos 42 y 43 de la LOUA. En ningún caso se podrán localizar las construcciones en lugares con pendiente superior al 30%.
- g) En zonas con riesgo de erosión deberán adoptar medidas que reduzcan la erosión.

- h) En cuanto a las viviendas en paisajes agrarios de regadío deberán ubicarse fuera de las zonas inundables.

**Artículo 111. USO COMPATIBLE POR PARCELA CON LA VIVIENDA AISLADA.**

1. Podrá permitirse, además de la vivienda aislada, otro uso agropecuario tal como la instalación o edificación vinculada a la explotación de los recursos agrarios, ganaderos o forestales (excepto las pequeñas construcciones de menos de 10 m<sup>2</sup>), la edificación de ganadería estabulada o la almazara, siempre que esté permitido por las condiciones particulares del suelo donde se pretende ubicar. Las construcciones de menos de 10 m<sup>2</sup> serán incompatibles con el uso de vivienda, dado que se considera que esta puede ubicarse dentro del edificio dedicado a uso residencial.
2. La ocupación de la parcela será la descrita en las condiciones particulares de cada tipo de suelo, y en ningún caso podrá exceder el 10% de ocupación total de la parcela sumadas todas las edificaciones, debiéndose declarar la parcela inedificable para cualquier otro tipo de edificación.

**CAPÍTULO III.- EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.****Artículo 112. RÉGIMEN DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

La zonificación tanto de los cauces como de las presas de derivación y riego, establecidas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible y se trata de una propuesta de deslinde, estando sujetos a las pertinentes modificaciones y delimitaciones que el Organismo de Cuenca estime oportuno, por lo que habrá que consultar a dicho organismo para conocer el deslinde de los cauces que atraviesan el municipio y la zona de expropiación de los embalses.

El régimen jurídico del dominio público hidráulico vendrá determinado por su normativa sectorial de aplicación y la que dicte la Administración Competente.

Para cualquier actuación en las zonas contiguas a los cauces, en un ancho de 20 m a partir del deslinde correspondiente se tendrán en cuenta las prescripciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público vigente, a fin de preservar la seguridad y estabilidad de los cauces y de las márgenes ante riadas extraordinarias con período de recurrencia de 500 años.

Se tomarán las medidas de protección necesarias a fin de evitar la contaminación tanto de los cauces y sus aguas superficiales como de las aguas subterráneas, separando aguas residuales y pluviales, disponiendo las instalaciones depuradoras necesarias en caso de no inferir a un saneamiento urbano, o en este caso, garantizando que el vertido producido sea homologable a un vertido urbano convencional, sin tóxicos, residuos industriales, o cualquier otro producto que pueda inhibir el proceso de depuración convencional.



En caso de zonas industriales, será obligatoria la constitución de vertederos que garantice el cumplimiento de unas Ordenanzas de vertido, propias o adaptadas a las Municipales, si las hay, en las cuales se contemple el pretratamiento de cada vertido particular, si es necesario, para su incorporación a la red municipal.

Se dará cumplimiento a lo que preceptúan tanto la Ley de Aguas como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigentes a este aspecto.

### Artículo 113. RÉGIMEN DE USOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.

El trazado de las vías pecuarias presentes en el municipio y grafiadas en los planos de Ordenación Estructural dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se ha realizado según la información disponible, así como atendiendo al criterio de sus técnicos y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Sección de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Comares no existe ningún deslinde de ninguna de las 7 vías pecuarias que según el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias transcurren por su término municipal. Dicho proyecto de Clasificación, aprobado por Orden Ministerial de 9 de diciembre de 1972 (BOP 4/01/1972, BOE 20/01/1972), establece las siguientes anchuras y longitudes para cada una de estas Vías:

| DENOMINACIÓN                              | ANCHURA (m) | LONGITUD (m) |
|---|-------------|--------------|
| • VEREDA DE LA COSTA O DE RIOGRODO.....   | 20          | 7.000        |
| • VEREDA DE ANTEQUERA Y MÁLAGA.....       | 20          | 2.600        |
| • VEREDA DE PERIANA Y PEÑA DE HIERRO..... | 20          | 300          |
| • VEREDA DE LA LOMA DE LA SIERRA.....     | 20          | 5.700        |
| • COLADA DE BENAMEJÍ Y BENAMARGOS.....    | 15          | 2.300        |
| • COLADA DE BORGE.....                    | 15          | 2.800        |
| • COLADA DE CONCA.....                    | 15          | 1.200        |

Respecto a las anchuras de las vías pecuarias se ha destacar que deben quedar reducidas a los límites máximos establecidos en el artículo 570 del Código Civil, así como en el artículo 4 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, que en este caso disponen que las cañadas no podrán tener una anchura superior a 75 metros; que las veredas son las vías que tienen una anchura superior a 20 metros. Y en cuanto a las coladas su anchura será determinada por el acto de clasificación.

Por tanto, el trazado expresado en los planos de clasificación es bastante aproximado, pero no es competencia de este Plan General su localización exacta. Toda ocupación que previsiblemente afecte a los trazados grafiados en este documento, necesitarán de un deslinde oficial para conocer con precisión su afección territorial.

En todo caso, el régimen jurídico de las Vías pecuarias vendrá determinado por las especificaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias,

141

por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y por el Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por el Acuerdo de 27 de marzo de 2001 del Consejo de Gobierno de Andalucía, así como la nueva normativa sectorial de aplicación que se apruebe con posterioridad.

Se estará en lo dispuesto en el Título II del Decreto 155/1998 en cuanto a los *Usos Compatibles y Complementarios de las Vías Pecuarias*, donde se especifica que cualquier actuación en el ámbito de una vía pecuaria debe ser objeto de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

Cualquier actuación que se desee realizar en zona próxima a la vía pecuaria y que por tanto pudiera quedar afectada por la misma, deberá ser previamente informada por el Departamento de Vías Pecuarias, de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Medioambiente y Ordenación del Territorio, de cara a determinar la posible afección, precisando asimismo la autorización expresa del órgano competente en materia de vías pecuarias.

#### **Artículo 114. RÉGIMEN DE USOS EN LOS MONTES PÚBLICOS.**

La delimitación de los Montes Públicos presentes en el municipio y grafiadas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable e incluidas dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Delegación Provincial de Medio Ambiente estime oportuno. No es competencia de este Plan General su localización exacta y la superficie real que ocupa.

Dentro del Término municipal de Comares existen los siguientes montes públicos cuya denominación es la siguiente:

| <b>DENOMINACIÓN</b>                  | <b>CÓDIGO</b> |
|--------------------------------------|---------------|
| EXPLOTACIÓN FORESTAL DE COMARES..... | MA-60018      |

El régimen jurídico de los Montes Públicos vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 115. RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS.**

Bajo este epígrafe se ha incluido los espacios catalogados como Hábitats de Interés Comunitario y los Lugares de Importancia Comunitaria protegidos por la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Ley .42/2007 de 13 de diciembre

Los polígonos de estos espacios que se recogen en los planos de Ordenación, se han tomado de la base de datos de la Junta de Andalucía. En cualquier caso, estas delimitaciones están expuestas a los cambios que la Administración

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

Competente considere oportunas. Por tanto, no es competencia de este Plan General su localización exacta y la superficie real que ocupa.

1. En los *Hábitats de Interés Comunitario*, quedan prohibidos todos aquellos usos o actividades que puedan provocar la pérdida de alguna de las características que motivaron en su día su identificación. Con carácter previo al comienzo de cualquier obra que en el futuro vaya desarrollarse en ámbitos afectados por los hábitats existentes en el término municipal, se deberá contar con la autorización del órgano ambiental competente así como con la presencia de los Agentes de Medio Ambiente para su vigilancia, control y seguimiento.
2. Los *Lugares de Importancia Comunitaria* identificados afectan a la Cueva de Miguel Ponce I, Cueva de Miguel Ponce II, Mina El Gallego, la Hueca, Tajo Fuente Gorda y el Hábitat del Águila Perdicera localizada en la zona Norte de la Sierra. Todas estas localizaciones están situadas dentro de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección.

Por su importante valor como refugio y la posibilidad de albergar colonias de cría o invernada de varias especies protegidas, se prohibirán aquellos usos o actuaciones que supongan alto riesgo de amenaza para las mismas. En este sentido se podrá acometer el cerramiento de estas zonas, sin causar la mínima afección de paso de las diversas poblaciones de quirópteros.

Antes de realizar cualquier actuación sobre estos suelos, se deberá comprobar la no afección a elementos de Fauna para intentar impedir posibles molestias o alteraciones en el hábitat o a la especie. Para la realización de estas comprobaciones deberá contarse con la presencia de los Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia.

#### **Artículo 116. RÉGIMEN DE USOS EN LAS CARRETERAS.**

El trazado de las carreteras presentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación graficadas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible y están sujetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Administración Competente estime oportuno.

Dentro del Término municipal de Comares existen tanto sólo carreteras de tipo convencional, dependientes de la Diputación Provincial de Málaga. Son las siguientes:

#### **VÍAS CONVENCIONALES**

##### *Red Provincial*

- Carretera de Los Ventorros a la Breña (MA-3104)
- Carretera de Comares a MA-3107 (MA-3105)
- Carretera de Benamargosa a Riogordo (MA-3107)
- Carretera de Olias (MA-3111)

En lo referente a las zonas de protección, además de lo especificado en la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, y el Reglamento que la complementa, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

| Tipo de Vía  | Categoría  | Dominio Público | Servidumbre legal | Zona de Afección | Zona de No Edificación |
|--------------|------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| Convencional | Provincial | 3 m             | 8 m               | 25 m             | 25 m                   |

### Artículo 117. RÉGIMEN DE USOS DE LOS HITOS PAISAJÍSTICOS.

Atendiendo al artículo 65 del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, se han incluido bajo los suelos no urbanizables de especial protección en la categoría de Hitos Paisajísticos, los ocho espacios que el Plan Territorial identifica para el municipio de Comares. Su inclusión en la cartografía empleada para este Plan General se ajusta a los preceptos del POTAX, y en todos los casos la zona protegida presenta una diferencia altitudinal de 20 o más metros. Los Hitos paisajísticos presentes en el término municipal afectan a las zonas altas de los siguientes relieves: Cerro Mazmúllar, La Sierra, Escarpes de Comares, Cerro Vallejo, Cerro de la Molineta, Cerro del Romo, Tajo Solano y Haza Grande.

Las determinaciones que afectan a estos espacios, son las siguientes:

1. En los Hitos paisajísticos no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
2. Tampoco estarán permitidos:
  - o Los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar, y
  - o Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas, excepto aquellos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas, siendo preferible aquellas que sean soterradas, y en los casos en los que no existan alternativas viables, técnica y económicamente, capaces de proporcionar el servicio público pretendido.
3. Así mismo, la cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrá rebasar la cota inferior de la zona protegida.

4. Cuando se edifiquen terrenos de notable incidencia visual sobre estos hitos paisajísticos, en el proyecto de urbanización se incluirá un análisis del lugar en el que se identifiquen:

- a) Sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes.
- b) Las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar.
- c) Las siluetas características del medio circundante.
- d) Los elementos importantes en cuanto a los rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios o construcciones ya existentes.

La solución adoptada en base al análisis anterior deberá contemplar:

1.- El establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

2.- El establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de materiales de edificación y de ajardinamiento, así como las coloraciones permisibles para los mismos.

En cuanto a las medidas de corrección aplicables a los proyectos de construcción que puedan producir incidencia visual sobre los Hitos paisajísticos, deben ser de cumplimiento las siguientes:

El cercado de fincas se hará con alguno de los materiales siguientes:

- a) Maciza o de obra no superior a un metro y realizada preferentemente mediante muretes de mampostería que utilicen piedra del lugar.
- b) Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura, salvo cuando puedan ocasionar efecto barrera sobre vistas panorámicas de calidad o elementos destacados del paisaje.
- c) Alambre o rejilla que no supere 1,50 mts. de altura y sólo en medianerías.

Cuando la cubrición sea en terraza, además de evitar el empleo de materiales reflectantes o discordantes, también habrá que poner especial cuidado en la solución de casetones de acceso, instalaciones de depósitos y trasteros, así como de claraboyas.

Cuando sea necesario nivelar terrenos para construir y el volumen de tierra movida haga necesaria la construcción de muros de contención, el que corresponda al talud de préstamo debería tener como altura máxima 3 mts. y, en cualquier caso quedar oculto por la edificación o vegetación, bien de plantas trepadoras o bien de seto. Los muros que haya que construir en taludes de depósito no deberían rebasar los 2 mts. de altura.

En el caso de que las alturas recomendadas no sean suficientes, se deberían construir muros escalonados con una separación mínima entre ellos de 3 mts., siendo en estos casos la altura máxima de cada uno de 2 mts. para los que se realicen en el talud de préstamo y de 1,5 mts. para los que correspondan al talud de depósito.

Como alternativa a la medida anterior, también se podrán construir muros superiores a los especificados con la condición de que puedan ser recubiertos con roca y vegetación formando un muro "ecológico".

Cuando se realicen muros escalonados deberían ser de piedra de la zona o, si las condiciones técnicas lo exigen, de hormigón, pero en este caso recubiertos por placas de piedra o como mínimo pintados en colores acordes con el entorno.

Para evitar el efecto multiplicador de los muros escalonados sobre zonas o puntos de observación frecuente, es conveniente utilizar vegetación de porte arbóreo o arbustivo en las terrazas resultantes entre muro y muro, y muy recomendable recurrir al muro "ecológico"

En casos en los que las dificultades del terreno no permitan el escalonamiento en las condiciones expuestas, se podrían autorizar muros de hasta 4,5 mts. siempre que se pueda integrar en ellos la roca natural del terreno haciendo discontinua la superficie de los mismos. En estos casos, además, el proyecto debería aportar un estudio en el que se demuestre que dicha solución no va a suponer un grave riesgo para las condiciones paisajísticas del entorno.

#### **Artículo 118. RÉGIMEN DE USOS DE LAS DIVISORIAS VISUALES.**

Atendiendo al artículo 66 del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, se han incluido bajo los suelos no urbanizables de especial protección en la categoría de Divisorias Visuales, las tres líneas de cumbres que el Plan Territorial identifica para el municipio de Comares, la Loma del Molino-Peña Blanca, Esnite y Loma Vallejo. Su inclusión en la cartografía empleada para este Plan General se ajusta a los preceptos del POTAX, y en todos los casos la zona protegida presenta una diferencia altitudinal de 20 o más metros. Así mismo, y por presentar características análogas, se han incluido bajo esta protección Las Divisorias Visuales que afectan a las cumbres de El Cerrillo y Los Torcales.

Las determinaciones que afectan a estos espacios son las siguientes:

1. En las divisorias visuales no se permitirá la construcción de edificaciones e instalaciones a excepción de las vinculadas a la explotación agraria, las adecuaciones naturalísticas y recreativas, miradores y los usos forestales.
2. Tampoco estarán permitidos:

- Los movimientos de tierras que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o mejora ambiental del lugar, y
  - Nuevos trazados de infraestructuras, tendidos eléctricos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas, excepto aquellos necesarios para las construcciones e instalaciones permitidas, siendo preferible aquellas que sean soterradas, y en los casos en los que no existan alternativas viables, técnica y económicamente, capaces de proporcionar el servicio público pretendido.
3. Así mismo, la cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrá rebasar la cota inferior de la zona protegida.
  4. En estos espacios, se promoverá la formalización de itinerarios, que bien podrían localizarse aprovechando el trazado de las vías pecuarias existentes en estas zonas, así como equipamientos de apoyo al disfrute activo del medio ambiente y del paisaje.
  5. En los recorridos de elevado potencial de visualización sobre panorámicas en las que predominen los espacios naturales y/o agrícolas, no se permitirá la construcción de edificios ni de cerramientos que puedan ocasionar el ocultamiento de dichas panorámicas en más del 30% de tramos de 100 mts.
  6. Cuando por cualquier motivo haya que parcelar los bordes de viales con carácter de recorridos de notable interés paisajístico y no sea posible dejar huecos de ocupación, el tamaño de la parcela mínima será lo suficientemente grande como para permitir la separación necesaria de la edificación respecto del vial, que garantice la contemplación de las vistas panorámicas desde dicho vial.
  7. Los cerramientos próximos a viales tanto del interior de la zona de actuación como de su perímetro exterior que tengan la categoría de "recorridos de interés paisajístico" no deberán producir barreras visuales que impidan la contemplación del paisaje en más del 30% de tramos de 100 mts. En aquellos casos en los que el cerramiento sea superior a estas cifras si es de obra o seto no podrá tener más de 1 mts. de altura (a fin de salvaguardar las visuales desde el automóvil). Por encima de esta altura el cerramiento se hará mediante reja o cualquier otro sistema "permeable" visualmente.
  8. No se permitirá la instalación de publicidad en zonas de recorridos de interés paisajístico que se comporten con puntos singulares de observación, especialmente a la salida de curvas que tengan este carácter

En cuanto a las medidas de corrección aplicables a los proyectos de construcción que puedan producir incidencia visual sobre las Divisorias Visuales, deben ser de cumplimiento las siguientes:

El cercado de fincas se hará con alguno de los materiales siguientes:

- a) Maciza o de obra no superior a un metro y realizada preferentemente mediante muretes de mampostería que utilicen piedra del lugar.
- b) Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura, salvo cuando puedan ocasionar efecto barrera sobre vistas panorámicas de calidad o elementos destacados del paisaje.
- c) Alambre o rejilla que no supere 1,50 mts. de altura y sólo en medianerías.

Cuando la cubrición sea en terraza, además de evitar el empleo de materiales reflectantes o discordantes, también habrá que poner especial cuidado en la solución de casetones de acceso, instalaciones de depósitos y trasteros, así como de claraboyas.

Cuando sea necesario nivelar terrenos para construir y el volumen de tierra movida haga necesaria la construcción de muros de contención, el que corresponda al talud de préstamo debería tener como altura máxima 3 mts. y, en cualquier caso quedar oculto por la edificación o vegetación, bien de plantas trepadoras o bien de seto. Los muros que haya que construir en taludes de depósito no deberían rebasar los 2 mts. de altura.

En el caso de que las alturas recomendadas no sean suficientes, se deberían construir muros escalonados con una separación mínima entre ellos de 3 mts., siendo en estos casos la altura máxima de cada uno de 2 mts. para los que se realicen en el talud de préstamo y de 1,5 mts. para los que correspondan al talud de depósito.

Como alternativa a la medida anterior, también se podrán construir muros superiores a los especificados con la condición de que puedan ser recubiertos con rocalla y vegetación formando un muro "ecológico".

Cuando se realicen muros escalonados deberían ser de piedra de la zona o, si las condiciones técnicas lo exigen, de hormigón, pero en este caso recubiertos por placas de piedra o como mínimo pintados en colores acordes con el entorno.

Para evitar el efecto multiplicador de los muros escalonados sobre zonas o puntos de observación frecuente, es conveniente utilizar vegetación de porte arbóreo o arbustivo en las terrazas resultantes entre muro y muro, y muy recomendable recurrir al muro "ecológico"

En casos en los que las dificultades del terreno no permitan el escalonamiento en las condiciones expuestas, se podrían autorizar muros de hasta 4,5 mts. siempre que se pueda integrar en ellos la roca natural del terreno haciendo discontinua la superficie de los mismos. En estos casos, además, el proyecto debería aportar un estudio en el que se demuestre que dicha solución no va a suponer un grave riesgo para las condiciones paisajísticas del entorno.



**Artículo 119. RÉGIMEN DE USOS EN LAS RIBERAS DE INTERÉS AMBIENTAL.**

Tienen esta consideración aquellos espacios en los que la presencia de masas forestales, vegetación ripícola o zonas de cultivo próximas a los cauces realzan el valor paisajístico de los ríos y arroyos. También tienen esta protección las riberas de los principales cauces del municipio, aunque no presenten ninguno de los elementos antes mencionados.

Con carácter general este Plan General establece de forma genérica una franja de protección a ambos márgenes del dominio público de los cauces con las siguientes anchuras:

|                      |      |
|----------------------|------|
| Río de la Cueva..... | 30 m |
| Arroyo Solano.....   | 30 m |
| Arroyo de Paomé..... | 20 m |

En el resto de cauces del municipio, la franja de protección en ambos márgenes será de 15 metros para los de orden 4; 10 metros para los de orden 3; 7 metros para los de orden 2; y 5 para los de orden 1. Para conocer el orden de cada uno de los cauces véase el Plano de Hidrografía.

1. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

- La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión y conforme a la regulación establecida en este Plan General.
- Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Las extracciones de arena y áridos se ajustarán a Proyecto que deberá incluir los estudios o informes que para cada caso establezca la Ley de protección ambiental. Deberán contar con las preceptivas autorizaciones del órgano sustantivo y ambiental, así como con un Plan de Restauración.
- Las obras de Bioingeniería, con vistas a la recuperación del hábitat propio de cada cauce, previa autorización por parte de la Agencia Andaluza del Agua. La introducción de especies vegetales en las zonas de influencia de los cauces atenderá la siguiente recomendación:

| LOCALIZACIÓN                 | ESPECIES A USAR EN RESTAURACIÓN O PROTECCIÓN   |
|------------------------------|--|
| <b>Zona de cauce natural</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Junco (<i>Juncus effusus</i>, <i>Juncus acutiflorus</i>)</li> <li>• Junco churrero (<i>Scirpoides holoschoenus</i>)</li> <li>• Carrizo (<i>Phragmites australis</i>)</li> <li>• Sauce moruno (<i>Salix pedicellata</i>)</li> </ul>                                      |
| <b>Zona de servidumbre</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adelfa (<i>Nerium oleander</i>)</li> <li>• Zarza (<i>Rubus ulmifolius</i>)</li> <li>• Cárice (<i>Carex elata</i>)</li> </ul>  |
| <b>Zona de Policía</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinojo (<i>Foeniculum vulgare</i>)</li> <li>• Zarzaparrilla (<i>Smilax aspera</i>)</li> <li>• Rosa (<i>Rosa sempervirens</i>, <i>Rosa squarrosa</i>, <i>Rosa pouzinii</i>)</li> <li>• Parra (<i>Vitis vinifera</i>)</li> <li>• Nueza (<i>Bryonia dioica</i>)</li> </ul> |
| <b>Zona inundable</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gayomba (<i>Spartium junceum</i>)</li> <li>• Retama loca (<i>Osyris alba</i>)</li> <li>• Fresno común (<i>Fraxinus angustifolia</i>)</li> <li>• Quejigo (<i>Quercus faginea</i>)</li> <li>• Armuelle (<i>Atriplex prostrata</i>)</li> </ul>                             |

2. En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve.
- Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o agrícolas de interés paisajístico.
- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
- Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

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

- Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.
- Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
- Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
- En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

**Artículo 120. RÉGIMEN DE USOS DE LOS PARAJES SOBRESALIENTES.**

1. Constituyen esta categoría de protección aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyada en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.
2. En estos espacios se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:
  - a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
  - b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
  - c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
  - d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
  - e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
  - f) La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
  - g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
  - h) Las viviendas aisladas, excepto las existentes legalmente, que serán consideradas conformes a la ordenación.
  - i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
  - j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
  - k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.

- l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a las siguientes disposiciones:
- Serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con arreglo a lo dispuesto en los artículos. 42 y 43 de la LOUA, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.
- Las instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas recreativas, estarán sujetas a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración, siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
4. Las actuaciones compatibles expresadas anteriormente, presentarán un Proyecto de Actuación o Plan Especial con arreglo a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA, mediante presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.
5. Las instalaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas recreativas, estarán sujetas a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

**Artículo 121. RÉGIMEN DE USOS DEL PAISAJES AGRARIOS DE REGADÍO.**

1. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos, será requisito imprescindible la realización del trámite de prevención ambiental que en cada caso corresponda de acuerdo con los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
  - c) Edificios públicos singulares que estén relacionados con la producción o investigación agropecuaria, siempre que la finca donde se ubique se dedique íntegramente a su explotación en regadío, y cuyo proyecto deberá incorporar el trámite de prevención ambiental que corresponda de acuerdo con los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
  - d) Las vivienda ligada a la explotación de los recursos agropecuarios, será admitida en estos espacios siempre que se demuestre inequívocamente la necesidad de la misma para la explotación en regadío de la finca.
  - e) Las actuaciones de carácter infraestructura (incluidas las instalaciones o construcciones vinculadas al uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo con lo establecido en este Título. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, será necesario cumplir con las medidas de prevención ambiental que en cada caso correspondan, de acuerdo con la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Así mismo se adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas, se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.
  - f) La construcción de fosas sépticas ó cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales para el saneamiento de viviendas, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
2. Se consideran usos incompatibles con su protección, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
  - b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
  - c) Las actividades turístico-recreativas.
  - d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
  - e) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, los aeropuertos y helipuertos.
  - f) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.

- g) El empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción por el terreno de aguas contaminadas.
  - h) La instalación de invernaderos, huertos solares, Parques eólicos y todas aquellas instalaciones que no estén estrechamente ligadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
3. Determinaciones para evitar la sobreexplotación de acuíferos:
- a. Para evitar la sobreexplotación y descenso de los niveles freáticos, habrá que regular las extracciones del acuífero de modo que estas sean siempre inferiores a la recarga media. El órgano responsable de cuenca deben realizar estos controles de manera periódica.
  - b. En relación a la captaciones del río, se realizará un control del caudal del río y de captaciones existentes aguas abajo y arriba de la toma.
  - c. Diseñar una red de acequias adecuado a las características del suelo, de las necesidades de la planta y del sistema de riego, así como su mantenimiento adecuado pueden contribuir a la pérdida excesiva de agua.
  - d. Diseño y manejo de los surcos de la zona cultivada a un proyecto técnico en cada parcela que tenga en cuenta la pendiente, caudal, características del suelo y del cultivo.
  - e. Para evitar la contaminación difusa por mal uso de fertilizantes y otros agroquímicos, es conveniente asesorar sobre el manejo del agua y los agroquímicos así como concienciar ambientalmente al agricultor. La Unión Europea recomienda que se realicen "Buenas Prácticas Agrícolas" que suponen básicamente que se añada la cantidad de fertilizante que necesite el cultivo, con lo que se disminuiría la cantidad de nitratos lixiviados-

En 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 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 122. RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.**

El Patrimonio Histórico-Artístico del municipio de Comares, se ha dividido en dos grandes bloques, en primer lugar se ha identificado el Patrimonio Arqueológico, y en segundo lugar el Patrimonio Edificado. Para la identificación de cada uno de los espacios catalogados, así como su ficha pormenorizada donde se especifican, además de sus características y ubicación, el grado de

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

154

protección y los posibles usos permitidos, se remite al Catálogo de Patrimonio Histórico-Artístico, Libro VII de este Plan General.

**Artículo 123. RÉGIMEN DE USOS DEL ARBOLADO DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.**

Quedan incluidos dentro de esta clasificación aquellos elementos vegetales, unitarios o formando grupos, que estando tanto en terrenos de titularidad pública o privada, estén protegidos por la legislación autonómica competente en esta materia.

Dentro del término municipal no existen árboles incluidos en el catálogo de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía, pero sí se han identificado, atendiendo al valor botánico y paisajístico que presentan dentro del municipio, los siguientes espacios:

- Olivar Centenario de la Breña
- Romeral de El Torcal
- Encinar del camino de los Arroyuelos
- Bosquete y tomillar de El Cerrillo
- Encinar de la Alparracha

1. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y elementos que conformen el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de licencias, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes, y la garantía de su continuidad.
2. Se prohíben especialmente las talas y podas de las arboledas protegidas sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para preservar la belleza y la salud del árbol.
3. Serán motivos de sanción depositar materiales de obra en la zona más cercana al tronco del árbol, verter cualquier producto que pueda ser nocivo para el árbol, así como clavar, sujetar cables, etc. en los árboles.
4. Cuando los daños ocasionados en un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración exigirá su reposición.
5. Cuando a consecuencia de un incendio forestal, los árboles o arboledas protegidos por este Plan y aquellos incluidos dentro del catálogo de árboles protegidos, resultasen dañados o muertos o fuera necesario suprimirlos, no implicará en ningún caso la posibilidad de cambiar la clasificación de estas áreas protegidas ni su regulación, y la propiedad de los terrenos (pública o privada) deberá reponerlos siempre que sea posible o en cualquier caso facilitar su regeneración natural.

En desarrollo de esta Normativa, el Ayuntamiento, elaborará un Catálogo individualizado de árboles protegidos, que actualizará periódicamente.

Será necesaria la autorización de la administración ambiental dada la naturaleza forestal de estos parajes, así como la presencia de los A.M.A antes de comenzar cualquier actuación.

**Artículo 124. RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTA PENDIENTE Y DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN.**

Se han incluido en esta categoría los terrenos que presentan riesgos naturales acreditados en el planeamiento urbanístico: tanto las zonas que presentan una pendiente superior al 50% y aquellas otras zonas que presentan un riesgo alto y muy alto de pérdidas de suelo y, por tanto, deben ser excluidas del proceso urbanizador e incluidas dentro del régimen de los suelos no urbanizables de especial protección, según determina la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La Localización de estas áreas corresponde al plano Informativo de Pendientes Medias y la zonificación realizada en el Anexo Informativo correspondiente a Riesgos Naturales incluidos en este Plan General, que ha atendido a la longitud de las laderas, la cubierta vegetal que presentan y la litología que le sirve de sustrato, así como, las zonas con desprendimientos, movimientos en masa, asientos, etc.

Se podrán realizar ajustes, entendidos éstos como la delimitación precisa y justificada en cartografía a mayor escala (mínimo 1:1.000) de las zonificaciones, siempre que dichos ajustes tengan la autorización expresa del Organismo Competente, quedando libre de esta protección las zonas excluidas.

Para las áreas declaradas como zonas de Alta Pendiente y de Alto Riesgo de Erosión las labores de repoblación se realizarán siguiendo el modelo de Catalina Mimendi, MA.

**MODELO Nº 1**

Para su aplicación en suelos neutros, de reacción ácida, al menos no marcadamente básicos, de textura arenosa ó franco-arenosa, más ó menos sueltos. Terrenos cubiertos de matorral de escaso porte, o rasos, o con pies dispersos de cultivos arbóreos. Exposición de solana.

Densidad total: 800 pies/ha.

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| <i>Pinus pinea</i>            | 70 % |
| <i>Quercus ilex</i>           | 15 % |
| <i>Ceratonia siliqua</i>      | 10 % |
| <i>Cupressus sempervirens</i> | 5 %  |

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina en los terrenos de fuerte degradación.

**MODELO Nº 2**



Para su aplicación en suelos de reacción básica o con abundancia de carbonato cálcico, así como suelos de limo-arenosos a franco-limosos, más o menos compactos (no arenosos). Terrenos rasos, o vegetación de matorral pobre, o con cubierta poco densa de cultivos arbóreos. Exposición a solana, a veces algo protegida, sin llegar a ser umbría clara.

Densidad total: 800 pies/ha.

|                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| <i>Pinus halepensis</i>               | 70 % |
| <i>Quercus ilex ssp. Rotundifolia</i> | 15 % |
| <i>Ceratonia siliqua</i>              | 10 % |
| <i>Cupressus sempervirens</i>         | 5 %  |

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina (*Quercus ilex*) en los terrenos de fuerte degradación.

#### MODELO Nº 3

Para su aplicación en terrenos de ribera, márgenes fluviales y áreas aluviales, con humedad edáfica suficiente, independientemente de la exposición y de la altitud. Es la típica situación en la mayoría de los arroyos existentes en nuestra provincia (cursos esporádicos con circulación de agua muy restringida a sólo las épocas de fuerte precipitación).

Densidad total: 800 pies/ha, sin incluir sauces ni adelfas.

|   |      |
|---|------|
| <i>Populus alba</i>                       | 20 % |
| <i>Fraxinus angustifolia</i>              | 10 % |
| <i>Ulmus minor</i>                        | 10 % |
| <i>Morus alba</i>                         | 5 %  |
| <i>Celtis australis</i>                   | 5 %  |
| <i>Nerium oleander</i> y <i>Salix sp.</i> | 50 % |

Las adelfas y sauces se plantarán en las márgenes y áreas más próximas al agua ó encharcadas; los sauces en varetas ó estaquillas. Entre las especies de *Salix* recomendadas, están: *S. pedicellata* y *S. alba*, *S. triandra*, *S. fragilis* y también *S. eleagnos*, *S. purpurea* y *S. atrocinerea*, éste último pudiendo alejarse más de la ribera.

1. En estas zonas el uso característico será el de repoblación forestal siguiendo los criterios antes impuestos.
2. Se permitirán las instalaciones o edificaciones vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales, así como la vivienda ligada a la explotación de la finca, siempre que se justifique plenamente su ubicación dentro de estas zonas, y las correspondientes a infraestructura dotacionales tales como depósitos y tuberías.
3. En cualquier caso no se permitirán movimientos de tierra superiores a 500 m<sup>3</sup> en parcelas de 25.000 m<sup>2</sup>, y la localización de las instalaciones y edificaciones permitidas se llevará a cabo en zonas con pendientes inferiores al 30%.

4. Será obligatorio la inclusión de un estudio que garantice la estabilidad de los suelos, durante todas las fases del proyecto, donde además de la estabilización de los terraplenes y taludes, se contemple el plan de revegetación de la zona afectada y sus alrededores.

**Artículo 125. RÉGIMEN DE ZONAS INUNDABLES.**

Bajo este epígrafe se han incluido los terrenos afectados por el periodo de retorno de 500 años, según el Estudio de Riesgos Ambientales, incluido en este Plan General. Se podrán realizar ajustes, entendidos éstos como la delimitación precisa y justificada en cartografía a mayor escala (mínimo 1:1.000) de las zonificaciones, siempre que dichos ajustes tengan la autorización expresa del Organismo Competente, quedando libre de esta protección las zonas excluidas.

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación

El planeamiento general clasificará estas zonas cautelares como suelo no urbanizable. En ellas sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos. Así mismo, se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y, en su caso, quedar fuera de ordenación

Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación, definidas por este Plan, serán sustituidas por la delimitación de zonas inundables que apruebe la administración competente. La nueva delimitación supondrá el ajuste del Plan sin necesidad de modificar el mismo.

Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

1. La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
2. Las actuaciones de carácter infraestructural (y las instalaciones o construcciones vinculadas a su uso y mantenimiento) que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, siempre y cuando se sitúen más allá de la zona inundada por el periodo de retorno de 100 años y no conlleven un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida.
3. Las extracciones de arena y áridos se ajustaran a Proyecto que deberá incluir los estudios o informes que para cada caso establezca la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Estas actuaciones deberán

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

158

contar con autorización expresa de la Agencia Andaluza del Agua y de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4. Sólo se permitirán obras de defensa en aquellos lugares que impliquen riesgo para las personas en edificaciones legales, siendo obligado recurrir a la recuperación de las riberas, y cuando sea necesario, a obras de Bioingeniería, con vistas a la recuperación del hábitat propio de cada cauce, previa autorización por parte de la Agencia Andaluza del Agua. Únicamente se permitirán obras de encauzamiento "duro", en aquellos lugares donde la densidad de la edificación no permita otro tipo de actuación o la velocidad de agua del cauce impida la adopción de medidas de bioingeniería. En cualquier caso las escolleras o los muros de hormigón deberán recubrirse con especies vegetales siempre que sea posible, y en todo caso se tomarán las medidas correctoras oportunas para integrar y naturalizar las obras lo mejor posible.
5. Excepcionalmente, se podrán localizar actuaciones infraestructurales tales como depósitos de agua y depuradoras, siempre que su localización esté fuera de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Hidráulico. Para ello se justificará la necesidad ineludible de ubicarlos en estos terrenos, siempre atendiendo que su ubicación no implique un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida.

En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

1. La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
2. Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve, e invadan el dominio público hidráulico y el periodo de retorno de 500 años.
3. Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o áreas de interés paisajístico.
4. Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.
5. Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.
6. Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.
7. Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
8. Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

9. Los usos residenciales de cualquier tipo.
10. Las instalaciones de mantenimiento de la obra pública y de servicio a la carretera.
11. Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
12. Cualquier otro uso residencial, o construcción que impida el libre desagüe del caudal del cauce en las altas crecidas.
13. En general cualquier actividad generadora de vertidos que puede suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos, cualquiera que fuese la clasificación legal actual de los cauces presentes en la zona.

**Artículo 126. RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE INCENDIO.**

Se han incluido en esta categoría las zonas que acreditadas por el Planeamiento Urbanístico presentan un alto riesgo de incendio forestal, atendiendo al estudio de Riesgos Naturales elaborado para este Plan General. En estos espacios se llevarán a cabo las siguientes labores:

- Restauración y conservación de las masas vegetales arbóreas y arbustivas. Garantizar su limpieza y mantenimiento para evitar la acumulación de combustibles potenciales y limitar las actividades de ocio a realizar por la población.
- Frente a la nueva actividad urbanizadora exigir los planes de prevención de incendios y de autoprotección.
- Mejorar las infraestructuras viarias garantizando la conservación y limpieza en las márgenes ya que en estos espacios los riesgos de incendios son mayores.

Así mismo se recomienda llevar a cabo, en especialmente en estos espacios, lo establecido en el art.8 de la Ley 5/1999 de 29 de Junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, donde se reflejan las competencias locales en dicha materia recogidas en lo siguiente:

- Elaborar y aprobar los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Integrar los Planes de Autoprotección en los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Adoptar las medidas de prevención de incendios que les correspondan en los terrenos forestales de su titularidad.
- Realizar, por sí mismos o en colaboración con la Consejería competente en materia forestal, los trabajos de restauración que les correspondan.

En cualquier caso se permitirán en estos espacios todos aquellos usos que no agraven el riesgo natural que presentan estos espacios

Las actividades y edificaciones ubicadas en estos lugares deberán contar con un Plan de Autoprotección ante Incendios Forestales.

## **CAPÍTULO IV.- EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.**

### **Artículo 127. RÉGIMEN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

A los efectos de este Plan General se han identificado siete ámbitos que pueden ser considerados como Hábitat Rural Diseminado de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto 2/2012 de 10 de enero y las Normativas Directoras que lo desarrollan, tal y como queda justificado en los apartados 14 y 15 del Libro II (Memoria de Ordenación):

- El Romo
- Las Cuevas
- Llano Almendra
- Los Hijanos
- Los Gallegos
- Mazmúllar
- La Alquería

Estos ámbitos suponen el reconocimiento histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar. Dada la inexistencia de una ordenación programada, estos núcleos presentan deficiencias tanto en el aspecto de las infraestructuras como en el higiénico-sanitario. Por ello, se ha previsto en la normativa de este Plan General, la posibilidad de la redacción de Planes Especiales para estos diseminados y que deberán redactarse de acuerdo con unos criterios generales incluidos en esta normativa.

Todos estos Planes Especiales deben ser sometidos en su momento a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, conforme a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Los ámbitos delimitados de SNU-HRD Los Hijanos, Los Gallegos y Llano Almendra invaden o colindan con zonas de Dominio Público Hidráulico o con Zonas Inundables. La delimitación definitiva de la superficie de estos ámbitos quedará condicionada a la determinación detallada de estas afecciones a realizar en los respectivos Planes Especiales. Las superficies correspondientes a Dominio Público Hidráulico y a Zonas Inundables serán clasificadas como Suelos No Urbanizables de Especial Protección, quedando fuera de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Estos Planes Especiales deberán obtener informe favorable de la administración competente en materia de aguas.

### **1. Condiciones de delimitación de HRD.**

La delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado será la establecida en el presente Plan, pudiéndose modificar tras la prueba, por cualquier medio admitido en derecho, de la existencia con anterioridad a 1976 de edificaciones o construcciones en suelos colindantes a los ámbitos ya delimitados, cuando se ordene el mismo mediante Plan Especial.

161

La inclusión en el ámbito de Hábitat Rural Diseminado de parte de una parcela catastral no conlleva la segregación o parcelación de la misma, quedando expresamente prohibida las segregaciones y parcelaciones en los mismos.

## **2. Condiciones de ordenación.**

La ordenación de las áreas incluidas en las delimitaciones de los Hábitat Rural Diseminado se tramitará mediante la figura de **Plan Especial** y podrán referirse al ámbito de uno o varios núcleos diseminados.

Los "**Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado**" se tramitarán conjuntamente con el correspondiente **Plan Especial de Infraestructuras y Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística**.

Justificadamente se podrán incluir otros ámbitos que aún no estando señalados en los planos o incluidos en el listado de núcleos diseminados, de este PGOU se considere conveniente su ordenación a través de este instrumento, por darse circunstancias análogas a las de éstos.

La formulación y redacción del Plan Especial será controlada directamente por el Ayuntamiento, pudiendo contratarse a equipos técnicos para su redacción, pero en todo caso el coste de ello será por cuenta de los propietarios integrantes del ámbito del HRD.

El plazo de inicio de la elaboración del Plan Especial deberá ser como máximo de tres (3) años a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General. Hasta tanto no se produzca la aprobación del Plan Especial que establezca la ordenación de las edificaciones del hábitat, éstas tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012 de 10 de enero.

Los Planes Especiales se encuentran contenidos en el epígrafe 12.5 del anexo i de la ley 7/2007, modificado por el Decreto 356/2010 y que por tanto está sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental.

Así mismo las depuradoras que se instalen en los HDR, una vez autorizadas, deberán inscribirse en el registro de productores de residuos, tal y como se regula en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en el DECRETO 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

La regulación del régimen de parcelación en los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberá cumplir con los siguientes fines:

- Que se preserve la naturaleza no urbanizable del suelo y no se induzca la formación de nuevos asentamientos.
- Que se limite a permitir el uso edificatorio en fincas ya incluidas previamente en el interior del Hábitat Rural Diseminado, en orden a concluir el proceso de asentamiento del hábitat correspondiente, pero de

modo que se mantenga, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes de dicho hábitat y no suponga una mayor inadecuación del desarrollo edificatorio preexistente.

El **Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística** del área delimitada, prestará especial atención a la reforestación con las especies arbóreas más adecuadas para la zona, con vistas a la integración de las construcciones, debiendo establecer las zonas más aptas, dentro de cada parcela, para la localización de los usos edificatorios a fin de evitar los posibles impactos paisajísticos.

El contenido del Estudio de Impacto Ambiental se regulará por lo dispuesto en la normativa aplicable sin perjuicio de las modificaciones que dicho contenido haya de tener en función de las particularidades de cada zona. En todo caso, deberá ser informado, con carácter vinculante y antes de su aprobación definitiva, por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

### 3. Condiciones de uso y edificación.

Las construcciones deberán apoyarse en criterios de *urbanización blanda*, que sea poco impactante con el medio y no promueva el aumento de la pérdida de calidad ambiental y paisajística de la zona, atendiendo a:

- Establecimiento de la limitación a permitir el uso edificatorio en fincas situadas en el interior del Hábitat Rural Diseminado, en orden a concluir el proceso de asentamiento del hábitat correspondiente, pero de modo que se mantenga en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificaciones y las densidades preexistentes, no permitiéndose en ningún caso, parcelas mínimas inferiores a la media de las existentes en el referido hábitat. Así mismo se establecerá la fijación de unas condiciones de edificación, que regulen el material empleado y los elementos tipológicos de la zona para las futuras reformas de las edificaciones existentes, atendiendo a unas condiciones higiénico-sanitarias mínimas. Todo ello en el marco de la legislación vigente.
- Creación, dentro del ámbito de la parcelación, de zonas arboladas con especies propias de la zona, para darles un uso recreativo y de ocio, y que queden integradas en el medio.
- Localización de pantallas vegetales perimetrales que disminuyan el impacto paisajístico del área.

### Artículo 128. PLANES ESPECIALES DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Además de la documentación y determinaciones exigidas por los artículos 42 y 43 de la LOUA, el Plan Especial de Hábitat Rural Diseminado (PEHRD) habrá de contener:

#### 1. Estudio-Diagnóstico del núcleo.

- Delimitación propuesta en el PGOU.

163

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

- Análisis pormenorizado de la estructura de la propiedad y usos del suelo sobre plano del Centro de Gestión Catastral.
- Análisis de la dotación de infraestructuras y servicios de: electricidad, abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas de todo el ámbito.
- Análisis de los caminos existentes.
- Análisis pormenorizado de las zonas de riesgo de erosión y zonas inundables.
- Conclusión del Estudio-Diagnóstico: Aspectos positivos, así como déficit de infraestructuras, servicios, dotaciones, accesibilidad a las parcelas, etc., que sienten las bases de la propuesta de ordenación.

## **2. Propuesta de ordenación:**

- Delimitación justificada del ámbito de Hábitat Rural Diseminado propuesto.
- El trazado de los caminos necesarios para poder acceder a las parcelas debiendo diseñarse un carril principal que será considerado de titularidad privada pero de uso público una vez se ejecute.

La planificación de dichos caminos o carriles deberá hacerse conjuntamente con los técnicos municipales o, en su defecto, será preceptivo su informe favorable previo a la aprobación inicial del Plan Especial. En todo caso se procurará seleccionar zonas donde ya existan caminos rurales a efectos de minimizar la necesidad de nuevos caminos. Estableciéndose a ambos lados de los caminos o carriles que se prevean una franja obligatoria de arbolado que, como mínimo, tendrá una anchura igual o superior a la que tenga el carril o camino.

- Medidas correctoras de protección paisajística del perímetro delimitado, conforme al Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística.
- Medidas correctoras del riesgo de erosión si lo hubiera.
- Usos del suelo propuestos.
- Usos compatibles e incompatibles según PGOU.
- Condiciones para el acoplamiento de las edificaciones y ordenanzas de edificación que deberá respetar las características tipológicas y arquitectura tradicional de la zona, así como, las condiciones de edificación en el Suelo No Urbanizable de este PGOU.
- Propuestas de infraestructuras mínimas obligatorias: accesos, suministro eléctrico, abastecimiento, drenaje, saneamiento, depuración de aguas y puntos de recogida de residuos.



- Otras propuestas de mejora de firme en los caminos, construcción o rehabilitación de equipamientos, etc.

**3. Aspectos legales y de gestión:**

- El PEHRD establecerá las condiciones y reglas para la legalización de las edificaciones existentes.
- El PEHRD habrá de establecer las condiciones para la determinación de reforma, consolidación o ampliación de las edificaciones existentes.
- El PEHRD habrá de establecer las condiciones para adquirir derechos a edificar.
- El PEHRD habrá de establecer las condiciones para la regulación de licencia.
- Evaluación de las alternativas para la gestión.
- Reparto de cargas del Plan Especial de Infraestructuras.
- Ejecución del Planeamiento y la intervención de las Administraciones Públicas.

**4. Documentación gráfica mínima obligatoria:**

Planos de información:

- Cartografía actualizada a escala mínima 1:1.000.
- Estructura de la propiedad.
- Usos del suelo.
- Infraestructura viaria y de servicios existente.

Planos de propuestas:

- Delimitación del HRD.
- Estructura de la propiedad y usos del suelo.
- Viario y alineaciones.
- Ordenanzas gráficas.
- Infraestructuras.

## CAPÍTULO V.- AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS Y SITUACIONES ESPECIALES.

### Artículo 129. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS

Bajo la denominación de Afecciones Jurídico-Administrativas se han incluido todas aquellas zonificaciones, que no implican por sí mismas un régimen de especial protección, sino que limitan el uso en estas zonas, por lo que deben considerarse como una afección jurídico-administrativa, y no como un suelo no urbanizable de especial protección. Los territorios incluidos en esta zonificaciones pueden atender a la legislación sectorial, a la legislación territorial o a la urbanística, según el tipo de afección que se trate, independientemente de su propiedad, tanto si son de titularidad pública como privada.

- Por **Legislación Sectorial** quedan incluidos el *Patrimonio Histórico-Artístico*, la *Protección del Dominio Público Viario* y la *Zona de Influencia Forestal* junto a las *Zonas Incendiadas*.
- Por **Legislación Territorial** quedan incluidas las *Áreas de Sensibilidad y Servidumbre Acústica*.
- Por **Legislación Urbanística** quedan incluidos las *Protección del Suelo por Erosión*

### Artículo 130. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Dada la existencia de zonificaciones del Patrimonio Histórico-Artístico en el suelo Urbano-Urbanizable del término municipal, éstas no pueden estar incluidas en los Suelos No Urbanizables de Especial Protección, por lo que deben ser considerados como una afección jurídico-administrativa.

La afección de estas zonificaciones queda determinada por la regulación establecida en el Capítulo III de este Título VI, Régimen del Patrimonio Histórico-Artístico. Así mismo, dado que dicha zonificación está incluida como Bien de Interés Cultural, lleva asociado un Entorno de BIC, cuyos usos quedan regulados por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, y el Catálogo de Patrimonio Histórico-Artístico que ha sido incluido en este Plan General como Libro VII.

### Artículo 131. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD.

Con respecto a las zonas de servidumbre, afección y límite o zona de no de edificación, que no implican por sí mismas un régimen de especial protección, sino que limitan el uso en estas zonas, éstas deben considerarse como una afección jurídico-administrativa, y no como un suelo no urbanizable de especial protección. Las distancias recogidas en el siguiente cuadro se consideran definidas de acuerdo con los criterios de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de

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

166

Carreteras, el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como sus modificaciones posteriores, y tendrán las limitaciones de usos genéricas que para estas zonas determinan las mencionadas legislaciones:

| Tipo de Vía  | Categoría  | Dominio Público | Servidumbre legal | Zona de Afección | Zona de No Edificación |
|--------------|------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| CONVENCIONAL | Provincial | 3 m             | 8 m               | 25 m             | 25 m                   |

### Artículo 132. ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL Y ZONAS INCENDIADAS.

A pesar de que el término municipal de Comares no está declarado como Zona de Peligro por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, se recomienda dotar al municipio de un Plan de Emergencia por Incendios Forestales, principalmente como consecuencia de terrenos forestales limítrofes con el casco urbano de Comares, y en menor medida en los Hábitats Rurales Diseminados identificados en este Plan General.

En materia de prevención y lucha contra incendios, se dará cumplimiento a la Ley 5/1999, de 29 de junio, de *Prevención y Lucha contra Incendios Forestales*, y a su Reglamento, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, especialmente atendiendo a lo dispuesto en los artículos 20 al 26, 29.2, 29.3, 37.1 y 38 del citado Reglamento en lo referente a las medidas y requisitos a adoptar para los titulares de otros usos y actividades, tales como vías de comunicación, conducciones eléctricas, viviendas, instalaciones industriales y zonas de acampada, así como la autorización de vertederos de residuos urbanos en zonas de peligro y en terrenos forestales y zona de influencia forestal, junto a la restauración de las áreas incendiadas y la restauración en montes privados.

Se ha incluido en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable la **Zona de Influencia Forestal**, definida como una franja de terreno de 400 metros que circunda los terrenos forestales.

En estos espacios se estará en lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, así como se estará en lo establecido en el Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006.

- Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse (artículo 26 de la Ley 5/1999).
- Corresponde a los propietarios y titulares de otros derechos reales o personales de uso y disfrute de los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones u otros elementos de riesgo a los que se refiere la Sección Tercera "Otros usos y actividades" del Título III del Decreto 247/2001, adoptar las medidas previstas en la misma, con sujeción a lo que, en su caso, se establezca en los correspondientes Planes de Autoprotección (artículo 20 del Decreto 247/2001).
- Los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección (artículo 24.1 del Decreto 247/2001). Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan (artículo 24.2).
- Los campings y zonas de acampada deberán protegerse con un cortafuegos perimetral de idénticas características a las descritas en el artículo anterior y dotarse de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y de una reserva de agua de al menos 7.000 litros (artículo 25 del Decreto 247/2001).
- Durante las Épocas de Peligro medio y alto los titulares de carreteras, vías férreas y otras vías de comunicación deberán mantener libres de residuos, matorral y vegetación herbácea, tanto en la zona de dominio público como la de servidumbre, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que, en su caso, se establezcan (artículo 22.1 del Decreto 247/2001).
- Las entidades responsables de las líneas eléctricas respetarán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica sobre distancia mínima entre los conductores y las copas de los árboles. Con anterioridad al 1 de mayo de cada año, dichas entidades revisarán los elementos de aislamiento de las líneas y se realizará la limpieza de combustible vegetal bajo las instalaciones y en la zona de corta de arbolado prevista en el artículo 35 del Decreto 3151/68, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión. De las actuaciones realizadas se dará cuenta a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente antes del 1 de junio de cada año y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde su realización (artículo 23 del Decreto 247/2001).

- Los vertederos de residuos urbanos deberán dotarse de los siguientes elementos: un cortafuegos perimetral de, al menos, 30 m de ancho; una malla perimetral de doble torsión de 2,5 m de altura mínima y luz inferior a 5 cm; la maquinaria necesaria para realizar las labores de compactación y cubrimiento; un sistema de evacuación de los gases de fermentación; y un sistema de extinción de incendios que incluirá un depósito de agua destinado a sofocar de inmediato cualquier combustión espontánea de al menos 15 m<sup>3</sup> para vertederos donde se eliminan menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m<sup>3</sup> para vertederos de mayor capacidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación que resulte de aplicación, la autorización para la instalación de vertederos de residuos urbanos estará condicionada al cumplimiento de las previsiones contenidas en los dos apartados anteriores, así como a las que resulten de las instrucciones técnicas que pudieran aprobarse por la Consejería de Medio Ambiente. Estas previsiones deberán incluirse como condicionado en la correspondiente medida de prevención ambiental (artículo 29 del Decreto 247/2001).
- Se garantizará el mantenimiento del uso forestal y régimen jurídico de las superficies afectadas por incendios forestales, tal y como prescribe el artículo 50 de la Ley 5/1999.
- Los propietarios de los terrenos forestales incendiados adoptarán las medidas y realizarán las actuaciones de reparación o restauración y, a estos efectos, elaborarán el correspondiente Plan de Restauración (artículo 51 de la Ley 5/1999). Los terrenos forestales afectados por incendios quedan sujetos a un régimen de restauración o recuperación, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio. La Consejería de Medio Ambiente podrá determinar las medidas a adoptar y actuaciones a realizar con carácter obligatorio por los propietarios, públicos y privados, de los terrenos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 29 de junio (artículo 37.1 del Decreto 247/2001). Los Planes de Restauración se presentarán en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el plazo de ocho meses a contar desde el día de la extinción del incendio (artículo 38 del Decreto 247/2001). La obligación de restaurar las superficies afectadas por incendios forestales y las correspondientes limitaciones de uso y aprovechamiento sobre las mismas serán objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la correspondiente anotación preventiva, con los efectos que le atribuya la legislación registral del Estado (artículo 52 de la Ley 5/1999).
- Aquellas empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, camping, e instalaciones o actividades ubicadas en Zonas de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán disponer del correspondiente Plan de Autoprotección (42, 43 y 44 de la Ley 5/1999). Los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el municipio o municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de 6 meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento (artículo 33 del Decreto 247/2001).

- Respecto a las limitaciones de usos y actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal, se estará a la disposición vigente (actualmente, la Orden de 21 de mayo de 2009).
- Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas establecidas por el Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación:
  - o Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada (incluidos los Hábitats Rurales Diseminados) de la zona forestal libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal, así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja.
  - o La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuesta en el apartado 1.21 (anchura mínima libre de 3,5 m; anchura mínima libre o gálibo de 4,5 m; capacidad portante del vial de 20 km/m<sup>2</sup>; sobreebanco en curvas).
  - o Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Todas las referencias expuestas, relativas al Código Técnico de edificación serán extensibles a las zonas con alto de riesgo de incendio.

La pérdida total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, no alterará la clasificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 5/1999, de 29 de junio. Así mismo, conforme a la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, las **Zonas Incendiadas** desde la fecha de publicación de dicha ley (2006), no podrán clasificarse como suelos Urbanizables hasta transcurridos 30 años.

### **Artículo 133. ÁREAS DE SERVIDUMBRE Y ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.**

Debido a la presencia en el término municipal de viales de la red provincial (MA-3104, MA-3105, MA-3107, MA-3111), determinados sectores previstos en el planeamiento urbanístico pueden quedar gravados por **servidumbres acústicas**, según regula el artículo 10 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido:

#### **“Artículo 10. Zonas de servidumbre acústica.**

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

2. Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán en los mapas de ruido medido o calculado por la Administración competente para la aprobación de

*éstos, mediante la aplicación de los criterios técnicos que al efecto establezca el Gobierno.”*

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

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

Según se establece en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a **zonificación acústica**, objetivos de calidad y emisiones acústicas, dichas áreas se clasificarán en los siguientes tipos:

- a) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.*
- b) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.*
- c) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.*
- d) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto de los contemplados en el epígrafe c)*
- e) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.*
- f) *Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.*
- g) *Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.*

171

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

A los efectos de determinar los principales *usos asociados a las correspondientes áreas acústicas* se aplicarán los criterios siguientes:

• **Áreas acústicas de Tipo A** - Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener la distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

• **Áreas acústicas de Tipo B** - Sectores de territorio de uso industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

• **Áreas acústicas de Tipo C**- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

• **Áreas acústicas de Tipo D** – Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c)

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

• **Áreas acústicas de Tipo E** -. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica



Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

• **Áreas acústicas de Tipo F** - Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen

Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

• **Áreas acústicas de Tipo G** - Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio

La *clasificación* de los distintos usos en función de la *sensibilidad acústica* queda establecida según el Decreto 1367/2007 de la siguiente forma:

| SENSIBILIDAD ACÚSTICA              | USO DEL SUELO  |
|------------------------------------|--|
| <b>Área de silencio</b>            | - Uso sanitario<br>- Uso docente<br>- Uso cultural<br>- Espacios naturales protegidos, excepto en casos que constituyen zonas de transición. |
| <b>Área levemente ruidosa</b>      | - Uso residencial<br>- Zona verde<br>- Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos                      |
| <b>Área tolerablemente ruidosa</b> | - Uso de hospedaje.<br>- Uso de oficinas o servicios.<br>- Uso comercial<br>- Uso deportivo.<br>- Uso recreativo.                            |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Área ruidosa</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso industrial.</li> <li>- Zona portuaria.</li> <li>- Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.</li> </ul>   |
| <b>Área especialmente ruidosa</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infraestructuras de transporte.</li> <li>- Autovías y autopistas.</li> <li>- Rondas de circunvalación.</li> <li>- Ferroviarios.</li> <li>- Aeropuertos.</li> <li>- Áreas de espectáculos al aire</li> </ul> |

Los *objetivos de la calidad acústica* aplicables a las diferentes *áreas acústicas existentes* deberán cumplir con los siguientes índices de ruido:

| TIPO DE ÁREA ACÚSTICA |   | ÍNDICES DE RUIDO |    |    |
|-----------------------|---|------------------|----|----|
|                       |   | Ld               | Le | Ln |
| <b>A</b>              | Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos  | 65               | 65 | 55 |
| <b>B</b>              | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial   | 75               | 75 | 65 |
| <b>C</b>              | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos   | 73               | 73 | 63 |
| <b>D</b>              | Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)  | 70               | 70 | 65 |
| <b>E</b>              | Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60               | 60 | 50 |
| <b>F</b>              | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen                 | Sin determinar   |    |    |
| <b>G</b>              | Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.  | Sin determinar   |    |    |

Para el resto de las áreas urbanizadas, es decir para áreas urbanizadas nuevas, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla de clasificación de áreas acústicas, disminuido en 5 decibelios.

| TIPO DE ÁREA ACÚSTICA |   | ÍNDICES DE RUIDO |    |    |
|-----------------------|---|------------------|----|----|
|                       |   | Ld               | Le | Ln |
| <b>A</b>              | Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos  | 60               | 60 | 50 |
| <b>B</b>              | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial   | 70               | 70 | 60 |
| <b>C</b>              | Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos   | 68               | 68 | 58 |
| <b>D</b>              | Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)  | 65               | 65 | 60 |
| <b>E</b>              | Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 55               | 55 | 45 |
| <b>F</b>              | Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen                 | Sin determinar   |    |    |
| <b>G</b>              | Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.  | Sin determinar   |    |    |

#### Artículo 134. PROTECCIÓN DEL SUELO POR EROSIÓN.

En las zonas protegidas por riesgo de erosión en las cuales sea necesario actuar, será preceptivo la adopción de medidas correctoras dentro de la zonificación propuesta, tendentes tanto al mantenimiento de la cobertura edáfica actual, como a la protección del resto de la ladera, para evitar el agravamiento de la pérdida de suelo. Se habrá de realizar un análisis tanto de la zona de actuación como de la ladera en conjunto, donde se propongan las medidas correctoras a incorporar y que deberá formar parte de documento de Plan Especial, Proyecto de Actuación o Proyecto de Edificación que se redacte, según el caso. Será preceptivo la realización de estudio geológico-geotécnico que garantice las mejoras de terreno necesarias así como otras condiciones de estabilización para la correcta ejecución del mismo.

**CAPÍTULO VI.- OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 135. SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Este Plan general Propone un Sistema General de Áreas Libres y un Sistema General de Equipamientos en los Suelos No Urbanizables:

- **SGAL-2.-** Obtención de suelo para área libre en el Hito Paisajístico de "La Sierra"
- **SGE-1.-** Ordenar un suelo destinado a recinto ferial en el SNU anexo a Las Cuevas. Dotar de infraestructuras y servicios.

En cualquier caso, estos viarios propuestos, por discurrir por suelos no urbanizables, deberán tramitarse mediante un Proyecto de Urbanización, o Plan Especial según la actuación propuesta y, además de cumplir con la normativa de este Plan General, atenderán a la normativa ambiental de aplicación, en particular a la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y su Anexo I, modificado por el Decreto 356/2010 (apartado 12.5 del mencionado Anexo), e informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, en aquellos casos en los que dicha norma le sea de aplicación.

**Artículo 136. ACTUACIONES VIARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Este Plan General propone como mejora de las comunicaciones viarias en el término municipal, seis propuestas viarias integrantes del sistema general viario del municipio en suelo no urbanizable. Son las siguientes:

- **SGV-1.-** Mejora de trazado y sección para ronda de circunvalación
- **SGV-2.3.-** Carretera municipal desde MA-3104 hasta Masmúllar. Prolongación de MA-3104.
- **SGV-2.4.-** Carretera municipal desde SGV-2.3 hasta presa arroyo Solano. No hay propuesta desde PGOU
- **SGV-2.5.-** Carretera municipal desde presa arroyo Solano hasta El Romo. No hay propuesta desde PGOU
- **SGV-2.6.-** Carretera municipal desde El Romo hasta MA-3107. No hay propuesta desde PGOU
- **SGV-2.8.-** Carretera municipal desde Los Gallegos hasta MA-3105. Mejora de sección y trazado a su paso por los Gallegos.

- **SGV-3.-** Carretera municipal desde ronda de circunvalación hasta Llano de Almendra. Mejora de la sección y un puente elevado sobre el río de Las Cuevas.
- **SGV-4.-** Carretera municipal desde SGV-2.1 hasta SGV-2.3 en Masmúllar. Mejora de la sección.
- **SGV-5.-** De carretera municipal que comunica el núcleo de Comares con el diseminado Llano de Almendra con una longitud de 3 km. No hay propuesta desde PGOU.

En cualquier caso, estos viarios propuestos, por discurrir por suelos no urbanizables, deberán tramitarse mediante un Proyecto de Urbanización, o Plan Especial según la actuación propuesta y, además de cumplir con la normativa de este Plan General, atenderán a la normativa ambiental de aplicación, en particular a la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y su Anexo I, modificado por el Decreto 356/2010 (apartado 12.5 del mencionado Anexo), e informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, en aquellos casos en los que dicha norma le sea de aplicación.

## ANEXO I

## CONCEPTOS

|           |  |
|-----------|--|
| <b>1.</b> | <b>ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS</b>   |
| 1.1.      | <i>Tala de conservación.</i> Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:<br><br>En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.<br><br>Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.<br><br>Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos, a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal. |
| 1.2.      | <i>Tala de Transformación.</i> Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera.  |
| 1.3.      | <i>Cercas o vallados de carácter cinegético.</i> Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna.<br><br>Se incluyen, entre otros, dentro de esta categoría las cercas de malla.   |
| 1.4.      | <i>Desmontes, aterramientos, rellenos.</i> En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas.  |
| 1.5.      | <i>Captación de Aguas.</i> Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.  |
| 1.6.      | <i>Obras o Instalaciones anejas a la explotación.</i> Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.  |
| 1.7.      | <i>Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.</i> Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc., así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.  |
| 1.8.      | <i>Instalación o construcción de invernaderos.</i> Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.  |
| 1.9.      | <i>Establos, granjas avícolas y similares.</i> Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales ó sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 500 cabezas de ganado, ó 10.000 aves ó 100 especies no autóctonas.   |
| 1.10.     | <i>Infraestructura de servicio a la explotación.</i> Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrá obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.   |
| 1.11.     | <i>Vertederos de Residuos Agrarios.</i> Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos, sólidos o líquidos) de una determinada explotación o de la actividad industrial que en la misma se desarrolle.  |
| 1.12.     | <i>Construcción de piscifactorías.</i> Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.   |
| <b>2.</b> | <b>ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS</b>   |
| 2.1.      | <i>Extracción de arenas o áridos.</i> Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.  |
| 2.2.      | <i>Salinas.</i> Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.   |

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

178

|      |  |
|------|--|
| 2.3. | <i>Extracciones mineras a cielo abierto.</i> Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.   |
| 2.4. | <i>Extracciones mineras subterráneas.</i> Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.   |
| 2.5. | <i>Instalaciones anexas a la explotación.</i> Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.                               |
| 2.6. | <i>Infraestructuras de Servicio a la explotación.</i> Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera. |
| 2.7. | <i>Vertidos de Residuos Mineros.</i> Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.   |

|           |   |
|-----------|---|
| <b>3.</b> | <b>OTRAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES</b>   |
| 3.1.      | <i>Almacenes de productos no primarios.</i> Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares (p. ej. almacén de mayorista, supermercados, etc.).  |
| 3.2.      | <i>Industrias incompatibles en el medio urbano.</i> Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su carácter y dimensiones o por ser catalogadas como industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, resulten incompatibles con el medio urbano.  |
| 3.3.      | <i>Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.</i> Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno (p. ej. central lechera). No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación. |
| 3.4.      | <i>Infraestructura de Servicios.</i> Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.  |
| 3.5.      | <i>Vertidos de Residuos Industriales.</i> Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.   |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>4.</b> | <b>ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO</b>  |
| 4.1.      | <i>Actuaciones Naturalísticas.</i> Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc   |
| 4.2.      | <i>Adecuaciones Recreativas.</i> Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. Comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.                    |
| 4.3.      | <i>Parque Rural.</i> Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.  |
| 4.4.      | <i>Instalaciones deportivas en el medio rural.</i> Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.  |
| 4.5.      | <i>Parque de Atracciones.</i> Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.   |
| 4.6.      | <i>Alberques de carácter social.</i> Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, normalmente de carácter no permanente   |
| 4.7.      | <i>Campamento de Turismo.</i> Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.                   |
| 4.8.      | <i>Instalaciones no permanentes de restauración.</i> Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores, integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración. |
| 4.9.      | <i>Instalaciones permanentes de restauración.</i> Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.  |

|       |  |
|-------|--|
| 4.10. | <i>Instalaciones hoteleras.</i> Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.  |
| 4.11. | <i>Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes.</i> Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable. |

|           |  |
|-----------|--|
| <b>5.</b> | <b>ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>  |
| 5.1.      | <i>Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.</i> De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan casi cimentación, y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa, en ningún caso, el de la actividad constructiva a la que se encuentra ligado.   |
| 5.2.      | <i>Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública.</i> De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.  |
| 5.3.      | <i>Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.</i><br>Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (I.T.V.), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autovías y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.  |
| 5.4.      | <i>Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.</i> Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del Sistema de Telecomunicaciones.  |
| 5.5.      | <i>Instalación o construcción de infraestructura energética.</i> Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.  |
| 5.6.      | <i>Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua.</i> Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas. |
| 5.7.      | <i>Viarío de carácter general.</i> Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.   |
| 5.8.      | <i>Obras de protección hidrológica.</i> Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de estos, riberas, construcciones de pequeños azudes, etc.) e instaladas para defensa del suelo.   |
| 5.9.      | <i>Obras de regulación hidrológica.</i> Se entiende por tales todas aquellas obras que conlleven la regulación integral de los recursos hídricos, tanto superficiales (p. ej. embalses), como subterráneos (p. ej. sondeos).   |
| 5.10.     | <i>Helipuertos y Aeropuertos.</i> Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros, y aquellas cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas así como el servicio y entretenimiento de las aeronaves.   |
| 5.11.     | <i>Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.</i> Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos.  |
| 5.12.     | <i>Infraestructura para experimentación industrial.</i> Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas   |

|           |   |
|-----------|---|
| <b>6.</b> | <b>CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS</b>  |
| 6.1.      | <i>Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios.</i> Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano, ranchos, casillas, etc. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como |

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



|           |  |
|-----------|--|
|           | Garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.   |
| <b>7.</b> | <b>OTRAS INSTALACIONES</b>   |
| 7.1.      | <i>Soportes de publicidad exterior.</i> Se entienden por tales, cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.   |
| 7.2.      | <i>Imágenes y símbolos.</i> Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizadas en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc. |

**ANEXO II.****CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL**

Instrumentos: Autorización Ambiental Integrada (AAI), Autorización Ambiental Unificada (AAU), Evaluación Ambiental (EA), Calificación Ambiental (CA)

\* Posibilidad de resolver procedimiento de AAU en 6 meses

| CAT.      | ACTUACIÓN  | INS. |
|-----------|--|------|
| <b>1.</b> | <b>Industria extractiva.</b>   |      |
| 1.1.      | Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley de Minas y normativa complementaria, así como aquellas prórrogas en las que se plantee un aumento de la superficie de explotación, delimitada en el proyecto aprobado, excluyéndose las que no impliquen ampliación de la misma.   | AAU  |
| 1.2.      | Minería subterránea <sup>1</sup> .   | AAU  |
| 1.3.      | Extracción de petróleo y gas natural.  | AAU  |
| 1.4.      | Instalaciones industriales en el exterior para la extracción de carbón, petróleo, gas natural, minerales y Almogías bituminosas.   | AAU  |
| 1.5.      | Dragados:<br>a) Dragados marinos para la obtención de arena cuando el volumen de arena a extraer sea superior a 3.000.000 de metros cúbicos/año.<br>b) Dragados fluviales cuando el volumen extraído sea superior a 100.000 metros cúbicos/año.  | AAU  |
| 1.6.      | Perforaciones profundas geotérmicas, petrolíferas o para el almacenamiento de residuos nucleares.  | AAU  |
| <b>2.</b> | <b>Instalaciones energéticas.</b>  |      |
| 2.1.      | Instalaciones para el refino de petróleo o de crudo de petróleo  | AAI  |
| 2.2.      | Instalaciones para la producción de gas combustible distinto del gas natural y gases licuados del petróleo   | AAI  |
| 2.3.      | Instalaciones de gasificación y licuefacción de carbón   | AAI  |
| 2.4.      | Instalaciones de combustión con una potencia térmica de combustión superior a 50 MW:<br>a) Instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial, en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos o biomasa.<br>b) Instalaciones de cogeneración, calderas, hornos generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea ésta o no su actividad principal.   | AAI  |
| 2.5.      | Instalaciones industriales de la categoría 2.4 con potencia térmica inferior.  | CA   |
| 2.6.      | Instalaciones de producción de energía eléctrica solar o fotovoltaica, en suelo no urbanizable y que ocupe una superficie superior a 2 hectáreas.  | AAU* |
| 2.7.      | Instalaciones de la categoría 2.6, en suelo no urbanizable, no incluidas en ella.  | CA   |
| 2.8.      | Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos el desmantelamiento o clausura definitiva de tales centrales y reactores (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles, cuya potencia máxima no supere 1 kw de carga térmica continua) <sup>2</sup> .   | AAU  |
| 2.9.      | Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.   | AAU  |
| 2.10.     | Instalaciones diseñadas para cualquiera de los siguientes fines:<br>a) La producción o enriquecimiento de combustible nuclear.<br>b) El tratamiento de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta actividad.<br>c) El depósito final del combustible nuclear irradiado.<br>d) Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos.<br>e) Exclusivamente el almacenamiento de combustibles nucleares irradiados o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción.<br>f) Instalaciones para el almacenamiento y procesamiento de residuos radiactivos no incluidos | AAU  |

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

182

|           |  |      |
|-----------|--|------|
|           | en las categorías anteriores.  |      |
| 2.11.     | Instalaciones para la producción de energía hidroeléctrica.  | AAU  |
| 2.12.     | Instalaciones industriales para el transporte de gas, vapor y agua caliente, con excepción de las internas de las industrias.  | AAU  |
| 2.13.     | Oleoductos y gasoductos de longitud superior a 10 kilómetros excepto los que transcurran por suelo urbano o urbanizable.   | AAU  |
| 2.14.     | Oleoductos y gasoductos de longitud superior a 1 kilómetro no incluidos en la categoría 2.13 construidos en suelo no urbanizable.  | CA   |
| 2.15.     | Construcción de líneas aéreas para el suministro de energía eléctrica de longitud superior a 3.000 metros. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m.  | AAU  |
| 2.16.     | Instalaciones para el almacenamiento de productos petrolíferos de capacidad superior a 100.000 toneladas.  | AAU* |
| 2.17.     | Construcción de líneas aéreas para el suministro de energía eléctrica de longitud inferior a 3.000 m. Se exceptúan las sustituciones que no se desvíen de la traza más de 100 m.   | CA   |
| 2.18.     | Almacenamiento de gas natural sobre el terreno. Tanques con capacidad unitaria superior a 200 toneladas.   | AAU* |
| 2.19.     | Almacenamiento subterráneo de gases combustibles. Instalaciones con capacidad superior a 100 metros cúbicos.   | AAU  |
| 2.20.     | Parques eólicos.   | AAU* |
| 2.21.     | Las actuaciones recogidas en las categorías 2.15, 2.16, 2.17 y 2.18 por debajo de los umbrales señalados en ellas. Se exceptúan los almacenamientos domésticos y los de uso no industrial  | CA   |
| <b>3.</b> | <b>Producción y transformación de metales.</b>   |      |
| 3.1.      | Instalaciones para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.  | AAI  |
| 3.2.      | Instalaciones de fundición o de producción de aceros brutos (fusión primaria o secundaria) incluidas las correspondientes instalaciones de fundición continua de una capacidad de más de 2,5 toneladas por hora.   | AAI  |
| 3.3.      | Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos en las que se realice alguna de las siguientes actividades:<br>a) Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero en bruto por hora.<br>b) Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kilojulios por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.<br>c) Aplicación de capas protectoras de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora. | AAI  |
| 3.4.      | Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.  | AAI  |
| 3.5.      | Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, moldeado en fundición, etc.), con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.  | AAI  |
| 3.6.      | Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas empleadas para el tratamiento sea superior a 30 metros cúbicos.   | AAI  |
| 3.7.      | Las instalaciones definidas en las categorías 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 por debajo de los umbrales señalados en ellas, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.   | AAU* |
| 3.8.      | Las instalaciones definidas en las categorías 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 no incluidas en ellas ni en la categoría 3.7.   | CA   |
| 3.9.      | Astilleros.  | AAU  |
| 3.10.     | Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves y sus motores.  | AAU* |
| 3.11.     | Instalaciones para la fabricación de material ferroviario.   | AAU* |
| 3.12.     | Instalaciones para la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.   | AAU* |

|           |   |      |
|-----------|---|------|
| 3.13.     | Embutido de fondo mediante explosivos o expansores del terreno.   | AAU  |
| <b>4.</b> | <b>Industria del mineral.</b>   |      |
| 4.1.      | Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y para la fabricación de los productos que se basan en el amianto.   | AAI  |
| 4.2.      | Instalaciones para la fabricación de cemento o clinker en hornos rotatorios, con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias, o en hornos de otro tipo, con una capacidad de producción superior a 50 toneladas al día.  | AAI  |
| 4.3.      | Instalaciones para la fabricación de cemento o clinker no incluidas en la categoría 4.2, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.   | AAU* |
| 4.4.      | Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día.  | AAI  |
| 4.5.      | Instalaciones dedicadas a la fabricación de cal en hornos no incluidas en la categoría 4.4 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.   | AAU* |
| 4.6.      | Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 toneladas por día.  | AAI  |
| 4.7.      | Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio no incluidas en la categoría 4.6 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 4.8.      | Instalaciones dedicadas a la fabricación de hormigón o clasificación de áridos, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 4.9.      | Instalaciones de tratamiento térmico de sustancias minerales para la obtención de productos (como yeso, perlita expandida o similares) para la construcción y otros usos siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea. | AAU* |
| 4.10.     | Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.  | AAI  |
| 4.11.     | Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, la producción de fibras minerales incluidas las artificiales, no incluidas en la categoría 4.10, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.                | AAU* |
| 4.12.     | Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día o, alternativamente, una capacidad de horneado de más de 4 metros cúbicos y más de 300 kilogramos por metro cúbico de densidad de carga por horno.                | AAI  |
| 4.13.     | Instalaciones definidas en la categoría 4.12, no incluidas en ella, con una capacidad de producción superior a 25 toneladas por día.  | AAU* |
| 4.14.     | Las instalaciones definidas en las categorías 4.3, 4.5, 4.7, 4.8, 4.9, 4.11 y 4.13 no incluidas en ellas.   | CA   |
| 4.15.     | Instalaciones de calcinación o sinterización de minerales metálicos, incluido el mineral sulfurado.   | AAI  |
| 4.16.     | Instalaciones industriales para la fabricación de briquetas de hulla y de lignito.  | AAU* |
| 4.17.     | Coquerías.  | AAI  |

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

184

|   |   |      |
|---|---|------|
| 4.18.   | Instalaciones de fabricación de aglomerados asfálticos.   | AAU* |
| 4.19.   | Instalaciones para la formulación y el envasado de materiales minerales, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.   | CA   |
| <b>5. Industria química y petroquímica.</b>       |   |      |
| 5.1.  | Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos de base, en particular:<br>a) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos).<br>b) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres, acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi.<br>c) Hidrocarburos sulfurados.<br>d) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos.<br>e) Hidrocarburos fosforados.<br>f) Hidrocarburos halogenados.<br>g) Compuestos órgano-metálicos.<br>h) Materias plásticas de base (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa).<br>i) Cauchos sintéticos.<br>j) Colorantes y pigmentos.<br>k) Tensoactivos y agentes de superficie.   | AAI  |
| 5.2.  | Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos de base como:<br>a) Gases y, en particular, el amoníaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o fluoruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo.<br>b) Ácidos y, en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.<br>c) Bases y, en particular el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico.<br>d) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico.<br>e) No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio. | AAI  |
| 5.3.  | Instalaciones químicas para la fabricación de fertilizantes a base de fósforo, de nitrógeno o de potasio (fertilizantes simples o compuestos).  | AAI  |
| 5.4.  | Instalaciones químicas para la fabricación de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas.  | AAI  |
| 5.5.  | Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos de base.   | AAI  |
| 5.6.  | Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.   | AAI  |
| 5.7.  | Instalaciones para el tratamiento y fabricación de productos químicos intermedios.  | AAU* |
| 5.8.  | Instalaciones para la fabricación de peróxidos, pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas y barnices.   | AAU* |
| 5.9.  | Instalaciones para la formulación y el envasado de productos cosméticos, farmacéuticos, pinturas y barnices, entendiéndose como formulación la mezcla de materiales sin transformación química de los mismos.   | CA   |
| 5.10.   | Instalaciones para la fabricación de elastómeros y de productos basados en ellos.   | AAU* |
| 5.11.   | Instalaciones para la fabricación de biocombustibles.   | AAU* |
| 5.12.   | Tuberías para el transporte de productos químicos, con excepción de las internas de las instalaciones industriales.   | AAU  |
| 5.13.   | Instalaciones industriales de almacenamiento de productos petroquímicos y químicos.   | AAU* |
| <b>6. Industria textil, papelera y del cuero.</b> |   |      |
| 6.1.  | Instalaciones industriales para la producción de pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas similares.  | AAI  |
| 6.2.  | Instalaciones industriales para la fabricación de papel y cartón con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.   | AAI  |
| 6.3.  | Plantas para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.  | AAI  |

|   |   |      |
|---|---|------|
| 6.4.  | Instalaciones para el curtido de pieles y cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.  | AAI  |
| 6.5.  | Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.  | AAI  |
| 6.6.  | Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de los umbrales de producción señalados en ellos, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.   | AAU* |
| 6.7.  | Las instalaciones de las categorías 6.2, 6.3, 6.4 y 6.5 por debajo de los umbrales de producción señalados en ellos y no incluidas en la 6.6.   | CA   |
| <b>7. Proyectos de infraestructuras.</b>                            |   |      |
| 7.1.  | Carreteras:<br>a) Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas y carreteras convencionales de nuevos trazados.<br>b) Actuaciones de acondicionamiento o que modifiquen el trazado y sección de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales preexistentes.<br>c) Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopista, autovía o carretera de doble calzada.<br>d) Otras actuaciones que supongan la ejecución de puentes o viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 metros cuadrados, túneles cuya longitud sea superior a 200 metros o desmontes o terraplenes cuya altura de talud sea superior a 15 metros. | AAU  |
| 7.2.  | Construcción de líneas de ferrocarril, líneas de transportes ferroviarios suburbanos, instalaciones de transbordo intermodal y de terminales intermodales.  | AAU  |
| 7.3.  | Construcción de tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares.  | AAU  |
| 7.4.  | Construcción de aeropuertos y aeródromos. AAU 7.5. Infraestructuras de transporte marítimo y fluvial.<br>a) Puertos comerciales, puertos pesqueros y puertos deportivos.<br>b) Espigones y pantalanes para carga y descarga, conectados a tierra, que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas.  | AAU  |
| 7.6.  | Obras costeras destinadas a combatir la erosión y obras marítimas que puedan alterar la costa o la dinámica litoral, excluidos el mantenimiento y la reconstrucción de tales obras, cuando estas estructuras alcancen una profundidad de, al menos, 12 metros con respecto a la bajamar máxima viva equinoccial.  | AAU  |
| 7.7.  | Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena supere los 500.000 metros cúbicos o bien que requieran la construcción de diques o espigones.  | AAU  |
| 7.8.  | Construcción de vías navegables, puertos de navegación interior, obras de encauzamiento y proyectos de defensa y limpieza de cauces y márgenes cuando la longitud total del tramo afectado sea superior a 2 kilómetros. Se exceptúan aquellas actuaciones que se ejecuten para evitar el riesgo en zona urbana.   | AAU  |
| 7.9.  | Áreas de transporte de mercancías.  | AAU* |
| 7.10.   | Caminos de nuevo trazado que transcurran por superficie forestal o tengan una pendiente superior al 40% a lo largo del 20% o más de su trazado.   | AAU  |
| 7.11.   | Caminos rurales de nuevo trazado no incluidos en las categorías 7.10 y 13.7.  | CA   |
| 7.12.   | Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.   | AAU* |
| <b>8. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.</b> |   |      |
| 8.1.  | Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla, siempre que se de alguno de los siguientes supuestos:<br>a) Presas y embalses.<br>b) Otras instalaciones destinadas a retener el agua, no incluidas en el apartado anterior, con capacidad de almacenamiento, nuevo o adicional, superior a 200.000 metros cúbicos.  | AAU  |
| 8.2.  | Extracción de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada es superior a 1.000.000 de metros cúbicos.   | AAU* |
| 8.3.  | Trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales. Así como entre subcuencas cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 5.000.000 de metros cúbicos. Se exceptúan los trasvases de agua potable por tubería o la reutilización directa de aguas depuradas.   | AAU  |

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

186

|   |   |      |
|---|---|------|
| 8.4.  | Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea superior a 10.000 habitantes equivalentes.  | AAU* |
| 8.5.  | Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea inferior a 10.000 habitantes equivalentes.  | CA   |
| 8.6.  | Estaciones de tratamiento para potabilización de aguas.   | CA   |
| 8.7.  | Construcción de emisarios submarinos. AAU 8.8. Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional superior a 3.000 metros cúbicos/día.  | AAU* |
| 8.9.  | Instalaciones de conducción de agua cuando la longitud sea mayor de 40 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.  | AAU  |
| <b>9. Agricultura, selvicultura y acuicultura.</b>                |   |      |
| 9.1.  | Primeras repoblaciones forestales cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas. AAU 9.2. Corta de arbolado con el propósito de cambiar a otro tipo de uso del suelo, cuando no esté sometida a planes de ordenación y afecte a una superficie mayor de 20 hectáreas. No se incluye en este apartado la corta de cultivos arbóreos explotados a turno inferior a cincuenta años.  | AAU  |
| 9.3.  | Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, siempre que no haya sido evaluado ambientalmente dentro de un planeamiento urbanístico.  | AAU  |
| 9.4.  | Transformaciones de uso del suelo en terrenos forestales arbolados con especies sometidas a turno inferior a 50 años que afecten a superficies superiores a 50 hectáreas.   | AAU  |
| 9.5.  | Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 100 hectáreas. No se incluyen los proyectos de consolidación y mejora de regadíos.   | AAU  |
| 9.6.  | Proyectos para destinar áreas seminaturales a la explotación agrícola intensiva.  | AAU  |
| 9.7.  | Proyectos para destinar a la explotación agrícola intensiva terrenos incultos que impliquen la ocupación de una superficie mayor de 100 hectáreas o de 50 hectáreas en el caso de terrenos en los que la pendiente media sea igual o superior al 20 por ciento.   | AAU  |
| 9.8.  | Proyectos de concentraciones parcelarias.   | AAU* |
| 9.9.  | Instalaciones para la acuicultura que tenga una capacidad de producción superior a 500 toneladas.   | AAU  |
| <b>10. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas.</b> |   |      |
| 10.1.   | Instalaciones para el sacrificio de animales con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas por día.  | AAI  |
| 10.2.   | Instalaciones para el sacrificio de animales no incluidas en la categoría 10.1.   | CA   |
| 10.3.   | Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas, con destino a la fabricación de productos alimenticios:<br>a) Animal (excepto la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día.<br>b) Vegetal: de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).<br>c) Leche: cuando la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas/día (valor medio anual). | AAI  |
| 10.4.   | Instalaciones para el envasado de productos procedentes de las siguientes materias primas:<br>a) Animal (excepto la leche): con una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día (valor medio trimestral).<br>b) Vegetal: con una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral).   | AAU* |
| 10.5.   | Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella.   | CA   |
| 10.6.   | Instalaciones para la eliminación o el aprovechamiento de canales o desechos de animales con una capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas/día.  | AAI  |
| 10.7.   | Instalaciones para el aprovechamiento o la eliminación de subproductos o desechos de animales no destinados al consumo humano no incluidas en la categoría 10.6.  | AAU  |
| 10.8.   | Instalaciones de cría intensiva que superen las siguientes capacidades <sup>4</sup> :<br>a) 40.000 plazas para gallinas ponedoras o el número equivalente para otras orientaciones  | AAI  |

|            |   |      |
|------------|---|------|
|            | productivas de aves.<br>b) 2.000 plazas para cerdos de cebo de más de 30 kg.<br>c) 2.500 plazas para cerdos de cebo de más de 20 kg.<br>d) 750 plazas para cerdas reproductoras.<br>e) 530 plazas para cerdas en ciclo cerrado.   |      |
| 10.9.      | Instalaciones de ganadería o cría intensiva que superen las siguientes capacidades.<br>a) 55.000 plazas para pollos.<br>b) 2.000 plazas para ganado ovino o caprino.<br>c) 300 plazas para ganado vacuno de leche.<br>d) 600 plazas para vacuno de cebo.<br>e) 20.000 plazas para conejos.<br>f) Especies no autóctonas no incluidas en apartados anteriores.   | AAU* |
| 10.10.     | Instalaciones de la categoría 10.8 y 10.9 por debajo de los umbrales señalados en ella.   | CA   |
| 10.11.     | Industria azucarera no incluida en la categoría 10.3.   | AAU* |
| 10.12.     | Instalaciones para la fabricación y elaboración de aceite y otros productos derivados de la aceituna no incluidas en la categoría 10.3.   | AAU* |
| 10.13.     | Instalaciones industriales para la fabricación, el refinado o la transformación de grasas y aceites vegetales y animales no incluidas en las categorías 10.3 y 10.12 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea. | AAU* |
| 10.14.     | Instalaciones industriales para la fabricación de cerveza y malta no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 10.15.     | Instalaciones industriales para la elaboración de confituras y almíbares no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.   | AAU* |
| 10.16.     | Instalaciones industriales para la fabricación de féculas no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 10.17.     | Instalaciones industriales para la fabricación de harinas y sus derivados no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 10.18.     | Instalaciones industriales para la fabricación de jarabes y refrescos no incluidas en la categoría 10.3 siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 10.19.     | Instalaciones industriales para la destilación de vinos y alcoholes siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 10.20.     | Instalaciones de las categorías 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18 y 10.19 no incluidas en ellas.   | CA   |
| 10.21.     | Fabricación de vinos y licores.   | CA   |
| 10.22.     | Centrales hortofrutícolas.  | CA   |
| 10.23.     | Emplazamientos para alimentación de animales con productos de retirada y excedentes agrícolas.  | CA   |
| <b>11.</b> | <b>Proyectos de tratamiento y gestión de residuos.</b>  |      |

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

188



|            |  |      |
|------------|--|------|
| 11.1.      | Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, o para su eliminación en lugares distintos de los vertederos, de una capacidad superior a 10 toneladas/día.  | AAI  |
| 11.2.      | Instalaciones para la gestión de residuos peligrosos no incluidas en la categoría 11.1.  | AAU* |
| 11.3.      | Instalaciones para la eliminación de residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general, en lugares distintos de los vertederos de una capacidad superior a 50 toneladas/día.  | AAI  |
| 11.4.      | Instalaciones para la incineración de los residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general con una capacidad superior a 3 toneladas/hora.  | AAI  |
| 11.5.      | Instalaciones de la categoría 11.4 por debajo del umbral señalado en ella.   | AAU* |
| 11.6.      | Instalaciones para el tratamiento, transformación o eliminación en lugares distintos de los vertederos, de residuos urbanos, asimilables a urbanos y no peligrosos en general, no incluidas en las categorías 11.3, 11.4 y 11.5.   | AAU* |
| 11.7.      | Vertederos de residuos, excluidos los de inertes, que reciban más de 10 toneladas/día o de una capacidad total de más de 25.000 toneladas.   | AAI  |
| 11.8.      | Vertederos de residuos no incluidos en la categoría 11.7.  | AAU* |
| 11.9.      | Instalaciones de gestión de residuos no incluidas en las categorías anteriores.  | CA   |
| <b>12.</b> | <b>Planes y programas.</b>   |      |
| 12.1.      | Planes y programas que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en este Anexo sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, selvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.   | EA   |
| 12.2.      | Planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.  | EA   |
| 12.3.      | Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.   | EA   |
| 12.4.      | Planes de Ordenación Intermunicipal así como sus innovaciones.   | EA   |
| 12.5.      | Planes Especiales que puedan afectar al suelo no urbanizable.  | EA   |
| 12.6.      | Planes de sectorización  | EA   |
| 12.7.      | Planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental  | EA   |
| 12.8.      | Proyectos de urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental   | EA   |
| <b>13.</b> | <b>Otras actuaciones.</b>  |      |
| 13.1.      | Instalaciones para el tratamiento de superficies de materiales, objetos o productos con disolventes orgánicos de todo tipo capaz de consumir más de 150 kg/h de disolvente o más de 200 toneladas/año.   | AAI  |
| 13.2.      | Instalaciones para el tratamiento superficial con disolventes orgánicos de todo tipo de materiales no incluidas en la categoría 13.1.  | CA   |
| 13.3.      | Instalaciones para la producción de carbono sinterizado o electrografito por combustión o grafitación.   | AAI  |
| 13.4.      | Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas y complejos hoteleros, en suelo no urbanizable.   | AAU* |
| 13.5.      | Recuperación de tierras al mar.  | AAU* |
| 13.6.      | Campos de golf.  | AAU  |
| 13.7.      | Los siguientes proyectos, cuando se desarrollen en zonas especialmente sensibles, designadas en aplicación de la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril, relativa a la conservación de las aves silvestres, de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección o en humedales incluidos en la lista del Convenio de Ramsar:<br>a) Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal.<br>b) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de | AAU  |

|        |   |      |
|--------|---|------|
|        | riego o de avenamientos de terrenos, cuando afecten a una superficie mayor de 10 hectáreas o proyectos de consolidación y mejora de regadíos de más de 100 ha.<br>c) Caminos de nuevo trazado.<br>d) Líneas aéreas y subterráneas para el transporte de energía eléctrica.<br>e) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces naturales y sus márgenes.<br>f) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia cuando la longitud sea mayor de 10 kilómetros y la capacidad máxima de conducción sea superior a 5 metros cúbicos/segundo.<br>g) Plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 hab./equiv.<br>h) Dragados marinos para la obtención de arena.<br>i) Dragados fluviales. |      |
| 13.8.  | Instalaciones para depositar y tratar los lodos de depuradora.  | AAU* |
| 13.9.  | Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.  | AAU* |
| 13.10. | Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.  | AAU* |
| 13.11. | Pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas.   | AAU  |
| 13.12. | Parques temáticos siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada en suelo no urbanizable.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 5 hectáreas, excluida la zona de aparcamientos.   | AAU* |
| 13.13. | Actividades de dragado, drenaje, relleno y desecación de zonas húmedas.   | AAU  |
| 13.14. | Explotación de salinas.   | AAU  |
| 13.15. | Instalaciones de almacenamiento de chatarra e instalaciones de desguace en general y descontaminación de vehículos al final de su vida útil siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 13.16. | Instalaciones para la fabricación de aglomerado de corcho siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 13.17. | Instalaciones para el trabajo de metales; embutido y corte, calderería en general y construcción de estructuras metálicas siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.  | AAU* |
| 13.18. | Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea.   | AAU* |
| 13.19. | Construcción de grandes establecimientos comerciales así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:<br>1.ª Que esté situado en suelo no urbanizable.<br>2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.<br>3.ª Que ocupe una superficie superior a 3 hectáreas.   | AAU* |
| 13.20. | Instalaciones de las categorías 13.15, 13.16, 13.17, 13.18 y 13.19, no incluidas en ellas.  | CA   |
| 13.21. | Supermercados, autoservicios y grandes establecimientos comerciales no incluidos en la categoría 13.19.   | CA   |
| 13.22. | Doma de animales y picaderos.   | CA   |
| 13.23. | Lavanderías.  | CA   |
| 13.24. | Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.  | CA   |
| 13.25. | Almacenes al por mayor de plaguicidas.  | CA   |
| 13.26. | Almacenamiento y venta de artículos de droguería y perfumería.  | CA   |
| 13.27. | Aparcamientos de uso público de interés metropolitano.  | AAU  |
| 13.28. | Aparcamientos de uso público no incluidos en la categoría 13.27.  | CA   |

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

190

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 13.29. | Estaciones de autobuses de interés metropolitano.   | AAU |
| 13.30. | Estaciones de autobuses no incluidas en la categoría 13.29.   | CA  |
| 13.31. | Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos e inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno en suelo urbano o urbanizable. | CA  |
| 13.32. | Restaurantes, cafeterías, pubs y bares.   | CA  |
| 13.33. | Discotecas y salas de fiesta.   | CA  |
| 13.34. | Salones recreativos. Salas de bingo.  | CA  |
| 13.35. | Cines y teatros.  | CA  |
| 13.36. | Gimnasios.  | CA  |
| 13.37. | Academias de baile y danza.   | CA  |
| 13.38. | Talleres de género de punto y textiles, con la excepción de las labores artesanales.  | CA  |
| 13.39. | Estudios de rodaje y grabación.   | CA  |
| 13.40. | Carnicerías. Almacenes o venta de carnes.   | CA  |
| 13.41. | Pescaderías. Almacenes o venta de pescado.  | CA  |
| 13.42. | Panaderías u obradores de confitería.   | CA  |
| 13.43. | Almacenes o venta de congelados.  | CA  |
| 13.44. | Almacenes o venta de frutas o verduras.   | CA  |
| 13.45. | Asadores de pollos. Hamburgueserías. Freidurías de patatas.   | CA  |
| 13.46. | Almacenes de abonos y piensos.  | CA  |
| 13.47. | Talleres de carpintería metálica y cerrajería.  | CA  |
| 13.48. | Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.   | CA  |
| 13.49. | Lavado y engrase de vehículos a motor.  | CA  |
| 13.50. | Talleres de reparaciones eléctricas.  | CA  |
| 13.51. | Talleres de carpintería de madera.  | CA  |
| 13.52. | Almacenes y venta de productos farmacéuticos.   | CA  |
| 13.53. | Talleres de orfebrería.   | CA  |
| 13.54. | Estaciones de servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.   | CA  |
| 13.55. | Establecimientos de venta de animales.  | CA  |

<sup>1</sup> En los casos indicados en los apartados 1.1 y 1.2 se incluyen todas las instalaciones y estructuras necesarias para el tratamiento del mineral, acopios temporales o residuales de estériles de mina o del aprovechamiento mineralúrgico (escombreras, presas y balsas de agua o de estériles, plantas de machaqueo o mineralúrgicas, etc.).

<sup>2</sup> Las centrales nucleares y otros reactores nucleares dejan de considerarse como tales instalaciones cuando la totalidad del combustible nuclear y de otros elementos radiactivamente contaminados haya sido retirada de modo definitivo del lugar de la instalación.

<sup>3</sup> Por ejemplo, por la construcción de diques, malecones, espigones y otras obras de defensa contra el mar.

<sup>4</sup> En el caso de explotaciones mixtas, en las que coexistan animales de los apartados b) o c) con los del apartado d), el número de animales para determinar la inclusión de la instalación en esta categoría se determinará de acuerdo con las equivalencias en Unidad Ganadera Mayor (UGM) de los distintos tipos de ganado porcino, recogidas en el Anejo I del Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.

<sup>5</sup> Tratamiento para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos, enlazarlos, limpiarlos o impregnarlos.

#### NOTAS:

1. El fraccionamiento de proyectos de igual categoría de un mismo titular en el mismo emplazamiento, o de distintos titulares en la misma instalación, no impedirá la aplicación de los umbrales establecidos en este Anexo, a cuyos efectos se acumularán las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
2. Se entenderá incluida cualquier modificación o extensión de una actuación contemplada en el presente Anexo, cuando cumpla por sí sola los posibles umbrales establecidos en el mismo.

## **TITULO VII.- NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 137. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Corresponde al Ayuntamiento de Comares, dentro de su respectivo ámbito de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de los particulares.

La actividad de ejecución corresponde íntegramente al Ayuntamiento de Comares en los supuestos que el PGOU determine un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

No obstante lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

#### **Artículo 138. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.**

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

- a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.
- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.
- c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.
- d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.

- e) La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.
- f) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

**Artículo 139. DIRECCIÓN, INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA DE EJECUCIÓN.**

El Ayuntamiento de Comares, en el ámbito de sus competencias, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con el PGOU, los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

**Artículo 140. ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

1. Cuando no vengan establecidas en las determinaciones particulares de cada sector, unidad o ámbito, o por convenio urbanístico, regirán como plazos máximos de la actividad de ejecución los siguientes:

El plazo máximo para la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior en SUNC será de **dos años** desde la entrada en vigor del presente PGOU. Sólo se entenderá cumplida la obligación en plazo si ha tenido lugar dentro del mismo la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

El plazo máximo para la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas será de **dos años** desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento pormenorizado.

El plazo máximo para la edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes será de **dos años** desde que concurran los presupuestos necesarios para la actividad de edificación que la Ley señala.

2. Dichos plazos, y el orden preferencial de actuaciones que hubiera podido establecerse, podrán ser modificados por el Ayuntamiento de Comares para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

**Artículo 141. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.**

1. El incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento legitimará al Ayuntamiento de Comares:
  - a) En el sistema de compensación, para su sustitución por un sistema público de actuación, según se dispone en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - b) En los sistemas públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.
2. El transcurso del plazo establecido para la edificación o rehabilitación habilitará al Ayuntamiento para su ejecución por sustitución, salvo que se acuerde la expropiación.

**Artículo 142. GESTIÓN PÚBLICA.**

1. El Ayuntamiento de Comares podrá utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación urbanística y la de régimen jurídico y contratación de las Ayuntamiento de Comares y de régimen local.

En cualquier caso, se realizarán necesariamente de forma directa:

- a). La tramitación y aprobación de los actos de ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- b). Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades mercantiles de capital íntegramente público en ningún caso podrán realizar actividades que impliquen el ejercicio de autoridad.

2. En concreto, el Ayuntamiento de Comares podrá:
  - a). Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.
  - b). Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

- c). Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior.
3. Especialmente, para la gestión indirecta, el Ayuntamiento de Comares podrá:
- a). Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de la LEY 7/2002 y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.
- b). Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior. En estas sociedades, el Ayuntamiento de Comares habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

**Artículo 143. PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN.**

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a la Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate:
- a). En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.
- b). En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.
- c). En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.
- d). La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación.
3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

**Artículo 144. SUJETOS LEGITIMADOS.**

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley.
2. Los actos de edificación en unidades aptas para ello, parcelas y solares sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

**Artículo 145. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.**

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan mediante las Unidades de Ejecución delimitadas y por los sistemas de actuación previstos o admitidos en la legislación la normativa urbanística o conforme a las reglas establecidas en los convenios de gestión urbanística.
2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que no se refieren al ámbito de la unidad de ejecución.

**CAPÍTULO II.- LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS****Artículo 146. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1. Las Unidades de Ejecución podrán ser delimitadas por algunos de los siguientes medios:
  - a) Directamente en el presente PGOU o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
  - b) Indirectamente por aplicación del criterio de que se entenderá que, salvo prescripción en contra, la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior por los instrumentos de planeamiento comporta la de las unidades de ejecución coincidentes con los mismos.



- c) Por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo 106 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía siempre que se acredite la idoneidad técnica y viabilidad económica de la unidad, así como que se permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística en los términos que señala el artículo siguiente.
3. En cualquier procedimiento de delimitación de unidades de ejecución deberá identificarse y justificarse las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución, se encuentran adscritas a ella por los instrumentos de planeamiento o ejecución, o por convenio urbanístico, a efectos de gestión o, en su caso, los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

**Artículo 147. REQUISITOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite una nueva unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar alguna de las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones, plantaciones, industrias y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

Dicha determinación será especialmente exigible en el supuesto de que la modificación de la unidad existente comporte la delimitación de varias nuevas unidades.

En cualquier caso, si la nueva delimitación excluye determinados terrenos de su ámbito ó ámbitos, dicha exclusión deberá justificarse de forma expresa.

- c) Los costes de urbanización de las distintas Unidades de Ejecución delimitadas dentro de un mismo sector o área de reforma interior habrán de ser proporcionados.

Por ello, el instrumento de planeamiento o el expediente de delimitación de dichas unidades deberán contener un estudio previo con la valoración estimada de la citada compensación interpoligonal.

En cualquier caso, será necesario que se incorpore a los instrumento de equidistribución de dichas unidades una cuenta de liquidación interpoligonal que detalle las oportunas compensaciones económicas efectuadas entre las mismas.

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

#### **Artículo 148. LOS TERRENOS INTEGRANTES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

1. Únicamente se podrán delimitar Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado.
2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.
3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

#### **Artículo 149. UNIDADES DE EJECUCIÓN NO RENTABLES ECONÓMICAMENTE.**

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

#### **Artículo 150. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO**

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

198

**INFERIOR AL SUBJETIVO.**

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.
2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma o distinta área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

**Artículo 151. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO SUPERIOR AL SUBJETIVO.**

1. Cuando el aprovechamiento objetivo total permitido por el planeamiento en una unidad de ejecución sea superior al aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios del suelo la diferencia corresponderá al Ayuntamiento de Comares

En ese caso, el Ayuntamiento de Comares o la persona que asuma la diferencia podrán reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

2. Corresponde al Ayuntamiento de Comares el diez por ciento del Aprovechamiento medio del área de reparto aplicado a su superficie, el cual se integrará en el Patrimonio Municipal de Suelo.
3. Los excedentes que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectas a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, del área de reparto en que se encuentren.

En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, los aprovechamientos correspondientes serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

**Artículo 152. LAS RESERVAS Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.**

1. En las actuaciones sistemáticas procederá el mecanismo de la transferencia y reserva de aprovechamiento para la consecución de alguno de los siguientes fines:

- a) Para la obtención anticipada de terrenos con destino dotacional público incluidos en unidades de ejecución, cuando no se estime pertinente u oportuno recurrir a la expropiación. Este mecanismo requerirá, sin embargo, el consentimiento expreso de los afectados y, en su virtud, los propietarios harán cesión de sus fincas a la Administración actuante, gratuitamente y libre de cargas, con reserva o transferencia del aprovechamiento correspondiente. En dicho caso y si así lo solicitan los afectados, la reserva deberá indicar expresamente la unidad donde deberán hacerse efectivos dichos aprovechamientos.
- b) Para establecer una estructura de la propiedad que permita la actuación por propietario único. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, en su virtud, los propietarios que deban ser excluidos de la unidad para lograr la existencia de un único propietario, harán cesión de sus fincas a la Administración actuante, gratuitamente y libre de cargas, con reserva o transferencia del aprovechamiento correspondiente. En dicho caso y si así lo solicitan los afectados, la reserva deberá indicar expresamente la unidad donde deberán hacerse efectivos dichos aprovechamientos.
- c) Como mecanismo de compensación de los costes de urbanización asumidos con carácter previo a la aplicación del sistema de actuación. Este mecanismo requerirá el consentimiento expreso de los afectados y, a tal efecto, se establecerá para quién asuma los costes de urbanización, el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, con reserva o transferencia de dicho aprovechamiento a una unidad determinada, que no tendrá que ser necesariamente aquella a que se refieren los costes de urbanización asumidos.

En particular, dicha reserva podrá efectuarse respecto a quien asuma los costes de urbanización correspondientes a las cargas externas de la unidad y con el fin de facilitar la ejecución anticipada de las mismas en orden a garantizar la puesta en servicio de las obras de urbanización exteriores que afecten a unidades de ejecución situadas en distintos sectores o áreas de planeamiento.

2. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.
3. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.
4. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

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

200

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



- 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

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€/m<sup>2</sup>t, 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

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 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta 3 dormitorios de 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de 3 dormitorios. Para viviendas de menos de 3 dormitorios 16 m<sup>2</sup>.
2. Cocina: 5 m<sup>2</sup> para viviendas de menos de 3 dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 5 m<sup>2</sup> la superficie de la dependencia resultante.
3. Lavadero o tendedero: 2 m<sup>2</sup>, en el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2 m<sup>2</sup>/vivienda.
4. Dormitorios: 10 m<sup>2</sup> para dormitorios dobles y 8 m<sup>2</sup> para dormitorios simples.
5. Baño: 3 m<sup>2</sup>.
6. Aseo: 1.50 m<sup>2</sup>

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 5m<sup>2</sup>. En el caso de cocina con elementos técnicos de lavado y secado, el salón se incrementará en 7 m<sup>2</sup>.
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 <sup>2</sup> |
| Hasta 3                  | 45 m <sup>2</sup> |
| Hasta 4                  | 60 m <sup>2</sup> |
| Hasta 5                  | 75 m <sup>2</sup> |
| Más de 5                 | 90 m <sup>2</sup> |

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:

| <b>Altura de Patio de luces</b> | <b>Superficie mínima</b> |
|---------------------------------|--------------------------|
| Nº de plantas                   |                          |
| Hasta 2                         | 8 m <sup>2</sup>         |
| Hasta 3                         | 12 m <sup>2</sup>        |
| Hasta 4                         | 14 m <sup>2</sup>        |
| Hasta 5                         | 16 m <sup>2</sup>        |
| Más de 5                        | 20 m <sup>2</sup>        |

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

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

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

#### **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:

| <b>Artículo 192. ALTURA DE PATIO DE VENTILACIÓN</b> | Superficie mínima |
|---|-------------------|
| Nº de plantas                                       |                   |
| Hasta 2   | 5 m <sup>2</sup>  |
| Hasta 3   | 7 m <sup>2</sup>  |
| Hasta 4   | 9 m <sup>2</sup>  |
| Hasta 5   | 11 m <sup>2</sup> |
| Más de 5  | 15 m <sup>2</sup> |

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 m<sup>2</sup>.
- b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. 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 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc., la superficie máxima será de 30 m<sup>2</sup> 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 sobreecho de 60 cm. libres sobre el ancho mínimo exigido (2,25 m.), quedando entonces con 2,85 cm de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.
5. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior 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

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 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> 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  $DIN\ 10\ \log.\ 10\ 3.200\ A^2\ N^2$ , 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



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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, 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

- 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

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.

## **TITULO 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

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 al 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

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 aterramiento 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 m<sup>2</sup>.
- b. Para alturas superiores a PB+3 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta y de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>. 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 rejas y similares. En ningún caso será autorizable adosarlos a la fachada.
- c) Las rejas de ventilación tendrán que cumplir, en cuanto a la ubicación, situación y ocupación, las mismas condiciones previstas para los rótulos informativos dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja. En todo caso, el conjunto ventilación-rótulo no podrá sobrepasar la ocupación prevista en esta Ordenanza para el uso informativo en huecos arquitectónicos en planta baja.
- d) La colocación de estos elementos en locales catalogados o situados en edificios catalogados (cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar la colocación en la fachada cuando las características del cierre original no lo admitan.

### **Artículo 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 m<sup>2</sup>.

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:

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 arceles.
  - 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 m<sup>2</sup>.
- 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 80m<sup>2</sup>t 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 m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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

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 100m<sup>2</sup>

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

En parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup>, 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 10m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup>

En parcelas superiores a 800 m<sup>2</sup>, 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 1,15m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**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 10m<sup>2</sup> 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.

- 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 <sup>2</sup> ) |
|----------|----------------------------------|
| 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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

**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 cumbreras 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 m<sup>2</sup> 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 anexas 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 m<sup>2</sup>.

**Artículo 317. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA LA "INDUSTRIA EN SUELO RESIDENCIAL", IND-1****1. Parcela mínima edificable.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- b. Longitud mínima de fachadas: 10 m.

**2. Edificabilidad neta máxima.**

- 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**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 m<sup>2</sup>
- b. Fachada mínima al vial principal: 20 mts.

2. Edificabilidad neta máxima.

1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>.

3. Edificabilidad neta máxima.

1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### 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 m<sup>2</sup>.

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

- a. Deportivo ..... 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- b. Docente, Asistencial, Religioso o Alojamiento comunitario.....1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- c. Administrativo .....0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

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 grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico. El objetivo es la regulación de estos tanto en usos como en ordenanzas. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- b. Otros ..... 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

**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 1 .....40%

**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 ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 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.



**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 o 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.

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 innecesariedad de estas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

7. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con esas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se consideraran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

#### **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 un procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento de que se trate, bien un Estudios de Detalle si los determinaciones afectadas pueden ser modificadas con este instrumento en los términos previstos en el art. 15 de la LEY 7/2002.
4. Si los instrumentos de planeamiento de desarrollo 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

### 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 TIAS ENCINILLAS* | 3.759,62                            |                    |              | 3.336,67                 |
| TIPO DE ÁMBITO  | SECTOR                                      |                                     |                    |              |                          |
| ÁREA DE REPARTO   | AR-SUNC-1                                   |                                     |                    |              |                          |
| <b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>   |   |                                     |                    |              |                          |
| SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)                                       | 10.741,78                                   |                                     |                    |              |                          |
| USO GLOBAL  | RESIDENCIAL                                 |                                     |                    |              |                          |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | 0,35  |                                     |                    |              |                          |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )                               | 3.759,62                                    |                                     |                    |              |                          |
| DENSIDAD MÁXIMA (viv/Ha)  | 30  |                                     |                    |              |                          |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS  | 32  |                                     |                    |              |                          |
| TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m <sup>2</sup> )                    | 2.631,74                                    |                                     |                    |              |                          |
| TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> )            | 1.127,89                                    |                                     |                    |              |                          |
| <b>USOS PROHIBIDOS</b> INDUSTRIALES                                     |   |                                     |                    |              |                          |
| <b>APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m<sup>2</sup> u.t.c.)</b>               |   |                                     |                    |              |                          |
| COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL                                       | 0,89  |                                     |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO                                      | 3.336,67                                    |                                     |                    |              |                          |
| ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> u.t.c./m <sup>2</sup> ) | 0,31  |                                     |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO   | 3.336,67                                    |                                     |                    |              |                          |
| EXCESO APROVECHAMIENTO  | 0,00  |                                     |                    |              |                          |
| DEFECTO APROVECHAMIENTO   | 0   |                                     |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO   | 3.003                                       |                                     |                    |              |                          |
| 100% APROVECHAMIENTO CESIÓN   | 3.336,67                                    |                                     |                    |              |                          |
| <b>PROTECCIONES</b>   |   |                                     |                    |              |                          |
| PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO  | NO  |                                     |                    |              |                          |
| <b>SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES</b>                                      |   |                                     |                    |              |                          |
| CARRERAS  | NO  |                                     |                    |              |                          |
| VIAS PECUARIAS  | NO  |                                     |                    |              |                          |
| <b>OTROS CONDICIONANTES</b>   |   |                                     |                    |              |                          |
|   |   |                                     |                    |              |                          |
| <b>ORDENANZAS</b>   |   |                                     |                    |              |                          |
| ENSANCHE (EN-1, EN-2) UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)                         |   |                                     |                    |              |                          |
| <b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA</b>                              |   |                                     |                    |              |                          |
| ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA                                     |   | ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA |                    |              |                          |
|   |   |                                     |                    |              |                          |
| DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA                                   |   |                                     |                    |              |                          |
| Plan General de Ordenación Urbánística de COMARES                       |   |                                     |                    |              |                          |

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

| IDENTIFICACIÓN   |                          | ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA                            |                         |                    |              |                          |
|--|--------------------------|--|-------------------------|--------------------|--------------|--------------------------|
| CLASIFICACIÓN  | SUELO URBANIZABLE        | APROVECHAMIENTOS   | TECHO MÁXIMO EDIFICABLE | CP USO Y TIPOLOGÍA | CP SITUACIÓN | APROVECHAMIENTO OBJETIVO |
| CATEGORÍA  | SECTORIZADO              | RESIDENCIAL LIBRE  | 4.815,08                | 1                  | 1            | 4.815,08                 |
| IDENTIFICACIÓN   | SURS-1                   | RESIDENCIAL PORMENORIZADO (RESIDENCIAL RESERVADO)              | 2.063,61                | 0,625              | 1            | 1.289,75                 |
| SITUACIÓN  | NORTE DE LAS ENCINILLAS  |  | 6.878,69                |                    |              | 6.104,83                 |
| DENOMINACIÓN   | AR-SURS-1                |  |                         |                    |              |                          |
| ÁREA DE REPARTO  |                          |  |                         |                    |              |                          |
| <b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>  |                          | DOTACIONES MÍNIMAS   |                         |                    |              |                          |
| SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)  | 19.653,39                | ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ), SUPERFICIE DEL SECTOR |                         |                    |              |                          |
| USO GLOBAL   | RESIDENCIAL              | EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m <sup>2</sup> )                         |                         |                    |              |                          |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )   | 0,35                     | COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m <sup>2</sup> )               |                         |                    |              |                          |
| TECHO EDIFICABLE SIN PONDERAR (m <sup>2</sup> )  | 6.878,69                 |  |                         |                    |              |                          |
| DENSIDAD MÁXIMA (v/vH)   | 30                       |  |                         |                    |              |                          |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS   | 58                       |  |                         |                    |              |                          |
| TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m <sup>2</sup> )   | 4.815,08                 |  |                         |                    |              |                          |
| TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> )   | 2.063,61                 |  |                         |                    |              |                          |
| SISTEMA GENERAL ADSCRITO   |                          |  |                         |                    |              |                          |
| USOS PROHIBIDOS  | INDUSTRIALES             | PROGRAMACIÓN   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m <sup>2</sup> U.L.C.)  |                          | DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS                                   |                         |                    |              |                          |
| COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL  | 0,89                     | PLAZOS   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO   | 6.104,83                 | GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN                                 |                         |                    |              |                          |
| ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> U.L.C./m <sup>2</sup> )  | 0,3106                   | PLAZOS   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO  | 6.104,83                 | PLAZOS   |                         |                    |              |                          |
| EXCESO/APROVECHAMIENTO   | 0,00                     | EJECUCIÓN  |                         |                    |              |                          |
| DEFECTO/APROVECHAMIENTO  | 0,00                     | PLAZOS   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO  | 5.494,35                 | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO                                |                         |                    |              |                          |
| 100% APROVECHAMIENTO GESTIÓN   | 610,48                   | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| PROTECCIONES PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO  |                          | OTRAS CONDICIONES  |                         |                    |              |                          |
| PATRIMONIO HISTÓRICO   | SI                       | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| VER EN EL CATÁLOGO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN TIPO 1 Y 2, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J, 3K, 3L, 3M, 3N, 3O, 3P, 3Q, 3R, 3S, 3T, 3U, 3V, 3W, 3X, 3Y, 3Z, 3AA, 3AB, 3AC, 3AD, 3AE, 3AF, 3AG, 3AH, 3AI, 3AJ, 3AK, 3AL, 3AM, 3AN, 3AO, 3AP, 3AQ, 3AR, 3AS, 3AT, 3AU, 3AV, 3AW, 3AX, 3AY, 3AZ, 3BA, 3BB, 3BC, 3BD, 3BE, 3BF, 3BG, 3BH, 3BI, 3BJ, 3BK, 3BL, 3BM, 3BN, 3BO, 3BP, 3BQ, 3BR, 3BS, 3BT, 3BU, 3BV, 3BW, 3BX, 3BY, 3BZ, 3CA, 3CB, 3CC, 3CD, 3CE, 3CF, 3CG, 3CH, 3CI, 3CJ, 3CK, 3CL, 3CM, 3CN, 3CO, 3CP, 3CQ, 3CR, 3CS, 3CT, 3CU, 3CV, 3CW, 3CX, 3CY, 3CZ, 3DA, 3DB, 3DC, 3DD, 3DE, 3DF, 3DG, 3DH, 3DI, 3DJ, 3DK, 3DL, 3DM, 3DN, 3DO, 3DP, 3DQ, 3DR, 3DS, 3DT, 3DU, 3DV, 3DW, 3DX, 3DY, 3DZ, 3EA, 3EB, 3EC, 3ED, 3EE, 3EF, 3EG, 3EH, 3EI, 3EJ, 3EK, 3EL, 3EM, 3EN, 3EO, 3EP, 3EQ, 3ER, 3ES, 3ET, 3EU, 3EV, 3EW, 3EX, 3EY, 3EZ, 3FA, 3FB, 3FC, 3FD, 3FE, 3FF, 3FG, 3FH, 3FI, 3FJ, 3FK, 3FL, 3FM, 3FN, 3FO, 3FP, 3FQ, 3FR, 3FS, 3FT, 3FU, 3FV, 3FW, 3FX, 3FY, 3FZ, 3GA, 3GB, 3GC, 3GD, 3GE, 3GF, 3GG, 3GH, 3GI, 3GJ, 3GK, 3GL, 3GM, 3GN, 3GO, 3GP, 3GQ, 3GR, 3GS, 3GT, 3GU, 3GV, 3GW, 3GX, 3GY, 3GZ, 3HA, 3HB, 3HC, 3HD, 3HE, 3HF, 3HG, 3HH, 3HI, 3HJ, 3HK, 3HL, 3HM, 3HN, 3HO, 3HP, 3HQ, 3HR, 3HS, 3HT, 3HU, 3HV, 3HW, 3HX, 3HY, 3HZ, 3IA, 3IB, 3IC, 3ID, 3IE, 3IF, 3IG, 3IH, 3II, 3IJ, 3IK, 3IL, 3IM, 3IN, 3IO, 3IP, 3IQ, 3IR, 3IS, 3IT, 3IU, 3IV, 3IW, 3IX, 3IY, 3IZ, 3JA, 3JB, 3JC, 3JD, 3JE, 3JF, 3JG, 3JH, 3JI, 3JJ, 3JK, 3JL, 3JM, 3JN, 3JO, 3JP, 3JQ, 3JR, 3JS, 3JT, 3JU, 3JV, 3JW, 3JX, 3JY, 3JZ, 3KA, 3KB, 3KC, 3KD, 3KE, 3KF, 3KG, 3KH, 3KI, 3KJ, 3KL, 3KM, 3KN, 3KO, 3KP, 3KQ, 3KR, 3KS, 3KT, 3KU, 3KV, 3KW, 3KX, 3KY, 3KZ, 3LA, 3LB, 3LC, 3LD, 3LE, 3LF, 3LG, 3LH, 3LI, 3LJ, 3LK, 3LL, 3LM, 3LN, 3LO, 3LP, 3LQ, 3LR, 3LS, 3LT, 3LU, 3LV, 3LW, 3LX, 3LY, 3LZ, 3MA, 3MB, 3MC, 3MD, 3ME, 3MF, 3MG, 3MH, 3MI, 3MJ, 3MK, 3ML, 3MN, 3MO, 3MP, 3MQ, 3MR, 3MS, 3MT, 3MU, 3MV, 3MW, 3MX, 3MY, 3MZ, 3NA, 3NB, 3NC, 3ND, 3NE, 3NF, 3NG, 3NH, 3NI, 3NJ, 3NK, 3NL, 3NM, 3NO, 3NP, 3NQ, 3NR, 3NS, 3NT, 3NU, 3NV, 3NW, 3NX, 3NY, 3NZ, 3OA, 3OB, 3OC, 3OD, 3OE, 3OF, 3OG, 3OH, 3OI, 3OJ, 3OK, 3OL, 3OM, 3ON, 3OO, 3OP, 3OQ, 3OR, 3OS, 3OT, 3OU, 3OV, 3OW, 3OX, 3OY, 3OZ, 3PA, 3PB, 3PC, 3PD, 3PE, 3PF, 3PG, 3PH, 3PI, 3PJ, 3PK, 3PL, 3PM, 3PN, 3PO, 3PP, 3PQ, 3PR, 3PS, 3PT, 3PU, 3PV, 3PW, 3PX, 3PY, 3PZ, 3QA, 3QB, 3QC, 3QD, 3QE, 3QF, 3QG, 3QH, 3QI, 3QJ, 3QK, 3QL, 3QM, 3QN, 3QO, 3QP, 3QQ, 3QR, 3QS, 3QT, 3QU, 3QV, 3QW, 3QX, 3QY, 3QZ, 3RA, 3RB, 3RC, 3RD, 3RE, 3RF, 3RG, 3RH, 3RI, 3RJ, 3RK, 3RL, 3RM, 3RN, 3RO, 3RP, 3RQ, 3RR, 3RS, 3RT, 3RU, 3RV, 3RW, 3RX, 3RY, 3RZ, 3SA, 3SB, 3SC, 3SD, 3SE, 3SF, 3SG, 3SH, 3SI, 3SJ, 3SK, 3SL, 3SM, 3SN, 3SO, 3SP, 3SQ, 3SR, 3SS, 3ST, 3SU, 3SV, 3SW, 3SX, 3SY, 3SZ, 3TA, 3TB, 3TC, 3TD, 3TE, 3TF, 3TG, 3TH, 3TI, 3TJ, 3TK, 3TL, 3TM, 3TN, 3TO, 3TP, 3TQ, 3TR, 3TS, 3TT, 3TU, 3TV, 3TW, 3TX, 3TY, 3TZ, 3UA, 3UB, 3UC, 3UD, 3UE, 3UF, 3UG, 3UH, 3UI, 3UJ, 3UK, 3UL, 3UM, 3UN, 3UO, 3UP, 3UQ, 3UR, 3US, 3UT, 3UU, 3UV, 3UW, 3UX, 3UY, 3UZ, 3VA, 3VB, 3VC, 3VD, 3VE, 3VF, 3VG, 3VH, 3VI, 3VJ, 3VK, 3VL, 3VM, 3VN, 3VO, 3VP, 3VQ, 3VR, 3VS, 3VT, 3VU, 3VV, 3VW, 3VX, 3VY, 3VZ, 3WA, 3WB, 3WC, 3WD, 3WE, 3WF, 3WG, 3WH, 3WI, 3WJ, 3WK, 3WL, 3WM, 3WN, 3WO, 3WP, 3WQ, 3WR, 3WS, 3WT, 3WU, 3WV, 3WW, 3WX, 3WY, 3WZ, 3XA, 3XB, 3XC, 3XD, 3XE, 3XF, 3XG, 3XH, 3XI, 3XJ, 3XK, 3XL, 3XM, 3XN, 3XO, 3XP, 3XQ, 3XR, 3XS, 3XT, 3XU, 3XV, 3XW, 3XX, 3XY, 3XZ, 3YA, 3YB, 3YC, 3YD, 3YE, 3YF, 3YG, 3YH, 3YI, 3YJ, 3YK, 3YL, 3YM, 3YN, 3YO, 3YP, 3YQ, 3YR, 3YS, 3YT, 3YU, 3YV, 3YW, 3YX, 3YY, 3YZ, 3ZA, 3ZB, 3ZC, 3ZD, 3ZE, 3ZG, 3ZH, 3ZI, 3ZJ, 3ZK, 3ZL, 3ZM, 3ZN, 3ZO, 3ZP, 3ZQ, 3ZR, 3ZS, 3ZT, 3ZU, 3ZV, 3ZW, 3ZX, 3ZY, 3ZZ | CONDICIONES DE EJECUCIÓN |  |                         |                    |              |                          |
| PATRIMONIO HISTÓRICO   | NO                       | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| PROTECCIÓN TIPO 3 DEL CASTILLO DE COMARES  | NO                       | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| SENDUNIBRES Y/O AFECTACIONES   | NO                       | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| CARRETERAS   | NO                       | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL  | NO                       | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| OTROS CONDICIONANTES   |                          | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| PREVEDA CUADRUER TRÁMITE DE LICENCIA SIEMPRE NECESARIO CONTRAR CON LA PRECEPTIVA AUTORIZACIÓN DE LA DELEGACIÓN DE CULTURA.   |                          | CONDICIONES DE EJECUCIÓN                                       |                         |                    |              |                          |
| OTROZ MINZAS   |                          | ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA                           |                         |                    |              |                          |
|  |                          | ENSANCHE (EN-1, EN-2) UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)                |                         |                    |              |                          |

Plan General de Ordenación Urbánística de COMARES

SURS-1

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DEFINICIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA







| IDENTIFICACIÓN  |                         | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL<br><b>ORDENACIÓN PORMIENORIZADA PRECEPTIVA</b> |                         |                    |              |                          |
|---|-------------------------|---|-------------------------|--------------------|--------------|--------------------------|
| CLASIFICACIÓN   | SUELO URBANIZABLE       | APROVECHAMIENTOS  | TECHO MÁXIMO EDIFICABLE | CP USO Y TIPOLOGÍA | CP SITUACIÓN | APROVECHAMIENTO OBJETIVO |
| CATEGORÍA   | SECTORIZADO             | RESIDENCIAL LIBRE (CP APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)                                     | 4.120,36                | 1                  | 1            | 4.120,36                 |
| IDENTIFICACIÓN  | SURS-3                  | RESIDENCIAL PROTEGIDA (CP APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)                                 | 1.765,87                | 0,625              | 1            | 1.103,67                 |
| SITUACIÓN   | ZONA SUR LAS ENCINILLAS |   | <b>5.886,23</b>         |                    |              | <b>5.224,03</b>          |
| DENOMINACIÓN  |                         |   |                         |                    |              |                          |
| ÁREA DE REPARTO   | AR.SURS-3               |   |                         |                    |              |                          |
| <b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>   |                         | DOTACIONES MÍNIMAS  |                         |                    |              |                          |
| SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)                                       | 16.817,80               | ÁREAS LIBRES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> ) 10% SUPERFICIE DEL SECTOR                               |                         |                    |              |                          |
| USO GLOBAL  | RESIDENCIAL             | EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m <sup>2</sup> )  |                         |                    |              |                          |
| COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )  | 0,35                    | COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO (m <sup>2</sup> )  |                         |                    |              |                          |
| TECHO EDIFICABLE SIN PONDERAR (m <sup>2</sup> )                         | 5.886,23                | PROGRAMACIÓN  |                         |                    |              |                          |
| DENSIDAD MÁXIMA (vivi/Ha)   | 30                      | DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS  |                         |                    |              |                          |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS  | 50                      | PLANEAMIENTO  |                         |                    |              |                          |
| TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE (m <sup>2</sup> )                    | 4.120,36                | PLAZOS  |                         |                    |              |                          |
| TECHO MÍNIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> )            | 1.765,87                | GESTIÓN / SISTEMA DE ACTIVACIÓN   |                         |                    |              |                          |
| SISTEMA GENERAL DESCRITO  |                         | PLAZOS  |                         |                    |              |                          |
|   |                         | USOS PROHIBIDOS   |                         |                    |              |                          |
|   |                         | INDUSTRIALES  |                         |                    |              |                          |
| <b>APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m<sup>2</sup> u.t.c.)</b>               |                         | <b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO</b>  |                         |                    |              |                          |
| COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL                                       | 0,89                    | EXCESOS DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO                                      | 5.224,03                | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| ÍNDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> u.t.c./m <sup>2</sup> ) | 0,3106                  | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO MEDIO   | 5.224,03                | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| EXCESOS APROVECHAMIENTO   | 0,00                    | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| DEFECTO APROVECHAMIENTO   |                         | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO   | 4.701,63                | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| 100% APROVECHAMIENTO CESIÓN   | 522,40                  | CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO   |                         |                    |              |                          |
| <b>PROTECCIONES PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO</b>                      |                         | <b>CONDICIONES DE EJECUCIÓN</b>   |                         |                    |              |                          |
| PATRIMONIO HISTÓRICO  | NO                      | CONDICIONES DE EJECUCIÓN  |                         |                    |              |                          |
| <b>SERVIDUMBRES Y/O AFECTACIONES</b>                                    |                         | <b>OTRAS CONDICIONES</b>  |                         |                    |              |                          |
| CARRITERAS  | IMA-3105                | OTRAS CONDICIONES   |                         |                    |              |                          |
| ZONA DE INFLUENCIA FORESTAL   | SI                      | OTRAS CONDICIONES   |                         |                    |              |                          |
| <b>OTROS CONDICIONANTES</b>   |                         | OTRAS CONDICIONES   |                         |                    |              |                          |
|   |                         | ORDENANZAS  |                         |                    |              |                          |
|   |                         | ENSANCHE (EN-1, EN-2) UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)   |                         |                    |              |                          |





## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Uso PRODUCTIVO



