

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

00187308



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 EDIFICACIONES⁷⁰**CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES⁷⁰**

- 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 URBANO⁷²
- 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 URBANO⁷⁴

- 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 URBANIZABLE⁸⁶**CAPÍTULO I.- EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO⁸⁶**

- 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

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)**

SITUACIÓN I.S	
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
MEDIO FÍSICO I.M.F.	
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
RIESGOS I.R.	
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
AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS I.A.	
17. I.A.1. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS	1/10.000
SUELOS DOTACIONALES I.S.D	
18. I.S.D.1. SUELOS DOTACIONALES	1/2.000
INFRAESTRUCTURAS I.I.	
19. I.I.1. INFRAESTRUCTURA GENERAL ACTUAL DEL TERRITORIO	1/10.000
INFRAESTRUCTURAS CASCO URBANO I.I.C.	
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
MORFOLOGÍA URBANA I.M.U	
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	
PLANEAMIENTO VIGENTE I.P.V	

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
GRADO DE DESARROLLO I.G.D.	
25. I.G.D.1. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	1/2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN (O)

ORDENACIÓN TERRITORIAL O.T.	
26. O.T.1. PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AXARQUÍA (POTAX)	
USOS Y DENSIDADES GLOBALES DEL SUELO O.U.D.	
27. O.U.D.1. USOS GLOBALES DEL SUELO	1/10.000
28. O.U.D.2. DENSIDADES DEL SUELO	1/2.000
MORFOLOGÍA URBANA PROPUESTA O.M.U.	
29. O.M.U.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA	1/2.000
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O.E.	
30. O.E.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL	1/10.000
ORDENACIÓN PORMENORIZADA O.P.	
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
ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS O.I.	
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.

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/m² 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

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 m³ para vertederos donde se eliminen menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m³ 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 grafiadas 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/m²; 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

(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 ² t./m ² .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: AR.SURS-1	SURS-1	Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s.
ÁREA DE REPARTO: AR.SURS-2	SURS-2	Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s.
ÁREA DE REPARTO: AR.SURS-3	SURS-3	Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s.
ÁREA DE REPARTO: AR.SURS-4	SURS-4	Aprov. Medio: 0,3106 m2t./m2.s.

SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS. USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL

ÁREA DE REPARTO: AR.SURS-I1	SURS-I1	Aprov. Medio: 0,55 m2t./m2.s.
ÁREA DE REPARTO: 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

00187308

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

00187308

- 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.

82

00187308

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.

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

- 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

00187308

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 m² 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 m², 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 m² en regadío y 25.000 m² en seco).
 - Para construcciones de mayor volumen**, definidas en el apartado 1 b) de este artículo, la parcela mínima edificable será de 25.000 m² en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m² 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 m² en el Suelo No urbanizable Rural o Natural y 50.000 m² 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 m²..... 75 mts.
Parcela mínima de 50.000 m².....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 m² 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 m², 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 m² 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 m² 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 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros. En el resto de suelos no urbanizables no estará permitida su implantación.
3. **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación máxima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rural o Natural por este Plan General la ocupación máxima de la parcela será del 5%..
5. **Altura máxima.-** La altura máxima será de 7 metros.
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 m² 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 m². 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 m² 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 m², con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular.
3. **Separación a linderos.-** Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. **Ocupación máxima.-** En suelo no urbanizable incluido en la categoría de 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 m². 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 m². 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 m². construidos, como mínimo.
 - Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m², 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 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 metros.
3. **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán 25 metros de los linderos de finca 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

00187308

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 m². de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.
 - Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 25.000 m² 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 m². 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 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros para suelo no urbanizables rústicos y de más de 30.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 75 metros en el suelo de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita.
3. **Separación a linderos.-** Se separará como mínimo 15 metros de los linderos de la finca.
4. **Ocupación.-** La ocupación máxima de parcela será del 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

00187308

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 m². 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 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 100 mts. En el caso de los Hoteles, la parcela mínima será de 30.000 m² en el Rural o Natural con una edificabilidad máxima de 0,20 m²t/m²s, y una superficie total construida según categoría (repercusión en la superficie total por unidad de habitación) de 60 m²c para los hoteles de 3-4 estrellas y de 100 m²c 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 m². construido.
 - Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.
 - En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial, la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.
 - En el caso de pequeños hoteles rurales o de montaña de menos de 25 habitaciones, se podrá autorizar sobre la parcela mínima exigida (10.000 m²) 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 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha parcela será de 25.000 m². 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.

- 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 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.

Separación a linderos.- Se separará 5 metros de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

Ocupación.- La ocupación máxima de parcela será del 15%.

Altura.- La altura máxima será de 9 metros en un máximo de 2 plantas.

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 m² 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 m². 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 m² 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 m².t./m².s., con un techo máximo edificado de 300 m².

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 m²
- Zonas con de Alta Pendiente y Alto Riesgo de Erosión 25.000 m²

En cualquier caso la parcela tendrá un diámetro mínimo del círculo inscribible de:

Parcela mínima de 10.000 m ²	50 mts.
Parcela mínima de 25.000 m ²	70 mts.

c) **Edificabilidad.-** El índice máximo de edificabilidad es de 0,03 m².t./m².s., con un techo máximo edificable de 200 m².

d) **Altura.-** La altura máxima edificable será de una planta o 3 metros medidos a la cara inferior del forjado. Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 30%. El espacio bajo cubierta no será, en ningún caso, habitable, pudiéndose utilizarse tan sólo para instalaciones.

e) **Separación a linderos.-** Las construcciones se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca, y una distancia mínima de de 100 metros con respecto a otras viviendas.

f) **Otras condiciones:** 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 m²), la edificación de ganadería estabulada o la almazara, siempre que esté permitido por las condiciones particulares del suelo donde se pretende ubicar. Las construcciones de menos de 10 m² serán incompatibles con el uso de vivienda, dado que se considera que esta puede ubicarse dentro del edificio dedicado a uso residencial.
2. La ocupación de la parcela será la descrita en las condiciones particulares de cada tipo de suelo, y en ningún caso podrá exceder el 10% de ocupación total de la parcela sumadas todas las 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:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
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 Divisoriales 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 ajustaran 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
Zona de cauce natural	<ul style="list-style-type: none"> • Junco (<i>Juncus effusus</i>, <i>Juncus acutiflorus</i>) • Junco churrero (<i>Scirpoides holoschoenus</i>) • Carrizo (<i>Phragmites australis</i>) • Sauce moruno (<i>Salix pedicellata</i>)
Zona de servidumbre	<ul style="list-style-type: none"> • Adelfa (<i>Nerium oleander</i>) • Zarza (<i>Rubus ulmifolius</i>) • Cárice (<i>Carex elata</i>)
Zona de Policía	<ul style="list-style-type: none"> • Hinojo (<i>Foeniculum vulgare</i>) • Zarzaparrilla (<i>Smilax aspera</i>) • Rosa (<i>Rosa sempervirens</i>, <i>Rosa squarrosa</i>, <i>Rosa pouzinii</i>) • Parra (<i>Vitis vinifera</i>) • Nueza (<i>Bryonia dioica</i>)
Zona inundable	<ul style="list-style-type: none"> • Gayomba (<i>Spartium junceum</i>) • Retama loca (<i>Osyris alba</i>) • Fresno común (<i>Fraxinus angustifolia</i>) • Quejigo (<i>Quercus faginea</i>) • Armuelle (<i>Atriplex prostrata</i>)

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

00187308

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 m³ en parcelas de 25.000 m², y la localización de las instalaciones y edificaciones permitidas se llevará a cabo en zonas con pendientes inferiores al 30%.

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

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 m³ para vertederos donde se eliminen menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 m³ 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/m²; 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
Área de silencio	- Uso sanitario - Uso docente - Uso cultural - Espacios naturales protegidos, excepto en casos que constituyen zonas de transición.
Área levemente ruidosa	- Uso residencial - Zona verde - Adecuaciones recreativas, campamentos de turismo, aulas de naturaleza y senderos
Área tolerablemente ruidosa	- Uso de hospedaje. - Uso de oficinas o servicios. - Uso comercial - Uso deportivo. - Uso recreativo.

Área ruidosa	<ul style="list-style-type: none"> - Uso industrial. - Zona portuaria. - Servicios públicos, no comprendidos en los tipos anteriores.
Área especialmente ruidosa	<ul style="list-style-type: none"> - Infraestructuras de transporte. - Autovías y autopistas. - Rondas de circunvalación. - Ferroviarios. - Aeropuertos. - Áreas de espectáculos al aire

Los *objetivos de la calidad acústica* aplicables a las diferentes *áreas acústicas existentes* deberán cumplir con los siguientes índices de ruido:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	65	65	55
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
D	Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
E	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar		
G	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Sin determinar		

Para el resto de las áreas urbanizadas, es decir para áreas urbanizadas nuevas, se establece como objetivo de calidad acústica para 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
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial, adecuaciones recreativas y senderos	60	60	50
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
D	Sectores del territorio con predominio de suelo terciario distinto del contemplado en c)	65	65	60
E	Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar		
G	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

1.	ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS
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: En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal. Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales. 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. 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.
2.	ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS
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

00187308

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.

3.	OTRAS CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES
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.

4.	ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO
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.

5.	ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL
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> 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

6.	CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS
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.
7.	OTRAS INSTALACIONES
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.
1.	Industria extractiva.	
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 ¹ .	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 Almagías bituminosas.	AAU
1.5.	Dragados: 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. 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
2.	Instalaciones energéticas.	
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: 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. 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) ² .	AAU
2.9.	Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.	AAU
2.10.	Instalaciones diseñadas para cualquiera de los siguientes fines: a) La producción o enriquecimiento de combustible nuclear. b) El tratamiento de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta actividad. c) El depósito final del combustible nuclear irradiado. d) Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos. e) Exclusivamente el almacenamiento de combustibles nucleares irradiados o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción. 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

00187308

	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
3.	Producción y transformación de metales.	
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: a) Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero en bruto por hora. 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. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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*

183

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

3.13.	Embutido de fondo mediante explosivos o expansores del terreno.	AAU
4.	Industria del mineral.	
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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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

00187308

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
5. Industria química y petroquímica.		
5.1.	Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos de base, en particular: a) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos). b) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres, acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi. c) Hidrocarburos sulfurados. d) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos. e) Hidrocarburos fosforados. f) Hidrocarburos halogenados. g) Compuestos órgano-metálicos. h) Materias plásticas de base (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa). i) Cauchos sintéticos. j) Colorantes y pigmentos. k) Tensoactivos y agentes de superficie.	AAI
5.2.	Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos de base como: 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. 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. c) Bases y, en particular el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico. d) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico. 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*
6. Industria textil, papelera y del cuero.		
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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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
7. Proyectos de infraestructuras.		
7.1.	Carreteras: a) Construcción de autopistas y autovías, vías rápidas y carreteras convencionales de nuevos trazados. b) Actuaciones de acondicionamiento o que modifiquen el trazado y sección de autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales preexistentes. c) Ampliación de carreteras convencionales que impliquen su transformación en autopista, autovía o carretera de doble calzada. 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. a) Puertos comerciales, puertos pesqueros y puertos deportivos. 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 ³ , 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*
8. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.		
8.1.	Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla, siempre que se de alguno de los siguientes supuestos: a) Presas y embalses. 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

00187308

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
9. Agricultura, selvicultura y acuicultura.		
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
10. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas.		
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: a) Animal (excepto la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día. b) Vegetal: de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día (valor medio trimestral). 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: a) Animal (excepto la leche): con una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día (valor medio trimestral). 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 ⁴ : a) 40.000 plazas para gallinas ponedoras o el número equivalente para otras orientaciones	AAI

	productivas de aves. b) 2.000 plazas para cerdos de cebo de más de 30 kg. c) 2.500 plazas para cerdos de cebo de más de 20 kg. d) 750 plazas para cerdas reproductoras. e) 530 plazas para cerdas en ciclo cerrado.	
10.9.	Instalaciones de ganadería o cría intensiva que superen las siguientes capacidades. a) 55.000 plazas para pollos. b) 2.000 plazas para ganado ovino o caprino. c) 300 plazas para ganado vacuno de leche. d) 600 plazas para vacuno de cebo. e) 20.000 plazas para conejos. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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
11.	Proyectos de tratamiento y gestión de residuos.	

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
12.	Planes y programas.	
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
13.	Otras actuaciones.	
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: a) Transformaciones de uso del suelo que impliquen eliminación de la cubierta vegetal. b) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, con inclusión de proyectos de	AAU

189

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

	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. c) Caminos de nuevo trazado. d) Líneas aéreas y subterráneas para el transporte de energía eléctrica. e) Obras de encauzamiento y proyectos de defensa de cauces naturales y sus márgenes. 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. g) Plantas de tratamiento de aguas residuales menores de 10.000 hab./equiv. h) Dragados marinos para la obtención de arena. 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: 1.ª Que esté situada en suelo no urbanizable. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situada fuera de polígonos industriales. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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: 1.ª Que esté situado en suelo no urbanizable. 2.ª Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial. 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

¹ 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.).

² 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.

³ Por ejemplo, por la construcción de diques, malecones, espigones y otras obras de defensa contra el mar.

⁴ 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.

⁵ 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.

TÍTULO 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 concurren los presupuestos necesarios para la actividad de edificación que la Ley señala.

2. Dichos plazos, y el orden preferencial de actuaciones que hubiera podido establecerse, podrán ser modificados por el Ayuntamiento 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