



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 10 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de septiembre de 2011 por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra (Málaga).

114

Número formado por tres fascículos

Jueves, 17 de noviembre de 2011

Año XXXIII

Número 226 (2 de 3)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

ANUNCIO de 10 de octubre de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 23 de septiembre de 2011 por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra (Málaga).

Expte.: EM-PZ-27.

Para general conocimiento, esta Delegación Provincial hace público el contenido de:

1.º Resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Málaga de 23.9.2011 en la que se ordena el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra, aprobado de manera parcial por Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, el 30 de marzo de 2011, publicado el 23.5.2011, BOJA núm. 99 (Anexo I).

2.º Normativa Urbanística (Anexo II).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de la Resolución reseñada y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra y anotación accesoria del Documento Único en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, número de registro 4923, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Pizarra (Sección Planeamiento General, Folio 37).

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Expte.: EM-PZ-27.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución de los acuerdos adoptados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en las sesiones de 30 de marzo y 12 de mayo de 2011, por los que se aprueba definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pizarra y se dan por subsanadas parcialmente las deficiencias reseñadas en la sesión de 30.3.2011, se dicta Resolución en los siguientes términos,

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de marzo de 2011, en sesión MA/02/2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Pizarra, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de mayo de 2010 y con las correcciones incorporadas y aprobadas en sesión plenaria celebrada el 24 de febrero de 2011, quedando supeditado su registro y publicación a la

subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del Acuerdo y al cumplimiento de lo establecido en el punto segundo del mismo, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado B).

Con fecha 26 de abril de 2011 tiene entrada en esta Delegación documentación diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 25 de abril de 2011, en la que se aporta justificación de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado A) del Acuerdo de la CPOTU en su sesión de fecha 30 de marzo de 2011, relativo al expediente EM-PZ-27.

Una vez analizada la citada documentación, con fecha 12 de mayo de 2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda dar por subsanadas parcialmente las deficiencias reseñadas en el apartado A) del Acuerdo de la CPOTU de 30 de marzo de 2011.

Posteriormente, con fecha 3 de agosto de 2011 tiene entrada en esta Delegación nueva documentación diligenciada con fecha de aprobación por parte del Pleno de 28 de julio de 2011, consistente en el documento único del Plan General de Ordenación Urbanística, y en el que se incorporan la subsanación de las deficiencias pendientes de subsanar señaladas en el Acuerdo de la CPOTU de 12 de mayo de 2011, que pasa a informarse por el Servicio de Urbanismo.

COMPETENCIA

En el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de mayo de 2011, por el que se dan por subsanadas de manera parcial las deficiencias reseñadas en el apartado A) del Acuerdo adoptado por la Comisión el 30 de marzo de 2011, sobre el expediente EM-PZ-27, se establece que una vez verificada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda la subsanación de las deficiencias anteriormente señaladas, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Una vez analizada la documentación presentada a trámite bajo la designación Documento Único del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra, diligenciada con fecha de aprobación plenaria de 28 de julio de 2011, se comprueba, según consta en el informe técnico favorable emitido por el Servicio de Urbanismo el 21.9.2011, que en la misma han sido subsanadas las deficiencias reseñadas en el apartado A) del Acuerdo adoptado por la CPOTU en su sesión de fecha de 30 de marzo de 2011 y las derivadas del Acuerdo de la Comisión de fecha 12 de mayo de 2011, recaídas sobre el expediente EM-PZ-27, relativo al PGOU de Pizarra.

Del mismo modo, se verifica que los diferentes documentos relativos al citado expediente EM-PZ-27, aprobado provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento el 27 de mayo de 2010, modificado mediante pleno celebrado el día 24 de febrero de 2011 y subsanado a través de documentación modificada del PGOU con aprobación plenaria de fecha 25 de abril de 2011, quedan compilados en la nueva documentación con aprobación plenaria de 28 de julio de 2011, en cumplimiento del requerimiento del punto 3.º del Acuerdo adoptado por la CPOTU de 12 de mayo de 2011.

Vistos los antecedentes expuestos, en ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo,

RESUELVO

1.º Acordar el depósito e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico del PGOU de Pizarra, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el día 12 de mayo de 2011, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes. Asimismo, se practicará el asiento de anotación asesoría del Documento Único (diligencia de aprobación plenaria de 28.7.2011).

2.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de la Norma Urbanística de este planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido por el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra, publicada por la presente Resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 1. DOCUMENTACIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA.

ARTÍCULO 3. FINES Y DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 4. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

ARTÍCULO 5. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.

ARTÍCULO 6. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.

ARTÍCULO 7. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

ARTÍCULO 8. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL.

ARTÍCULO 9. RÉGIMEN DE LAS INNOVACIONES DEL PLAN.

ARTÍCULO 10. TIPOS DE INNOVACIONES.

ARTÍCULO 11. VINCULACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DEL PLAN.

ARTÍCULO 12. INTERPRETACIÓN DEL PLAN.

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

CAPÍTULO I. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

ARTÍCULO 13. EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

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

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 14. INICIATIVA EN SU REDACCIÓN.

ARTÍCULO 15. PLANEAMIENTO A INICIATIVA PARTICULAR.

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

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

ARTÍCULO 18. CONDICIONES DE DISEÑO DEL VIARIO.

SECCIÓN SEGUNDA. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ARTÍCULO 19. EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 20. LOS PLANES ESPECIALES.

ARTÍCULO 21. EL ESTUDIO DE DETALLE.

SECCIÓN TERCERA. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 22. ORDENANZAS MUNICIPALES.

SECCIÓN CUARTA. LOS CATÁLOGOS COMO PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO E INTEGRADO.

ARTÍCULO 23. LOS CATÁLOGOS Y LOS BIENES CATALOGADOS.

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

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES

ARTÍCULO 24. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ARTÍCULO 25. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO II. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

ARTÍCULO 26. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. FORMAS DE OBTENCIÓN.

ARTÍCULO 27. SISTEMAS LOCALES.

ARTÍCULO 28. CARGAS URBANÍSTICAS ECONÓMICAS SUPLEMENTARIAS.

CAPÍTULO III. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 29. CONSIDERACIONES GENERALES.

ARTÍCULO 30. REGULACIÓN LEGAL DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

ARTÍCULO 31. REGULACIÓN LEGAL DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. CONSIDERACIONES GENERALES.

ARTÍCULO 32. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA. CONSIDERACIONES GENERALES.

ARTÍCULO 33. ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU.

ARTÍCULO 34. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ARTÍCULO 35. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ARTÍCULO 36. RÉGIMEN DEL SUBSUELO.

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 37. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 38. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 39. CATEGORÍAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 40. DIVISIÓN EN ZONAS DE ORDENANZAS.

ARTÍCULO 41. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO A LOS EFECTOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 42. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO II. EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 43. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO: DERECHOS Y DEBERES.

ARTÍCULO 44. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ARTÍCULO 45. DERECHOS Y DEBERES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN ÁMBITOS EN LOS QUE SE ESTABLEZCA O PREVEA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 46. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.

ARTÍCULO 47. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SIN DELIMITACIÓN DE ÁREA DE REPARTO.

ARTÍCULO 48. LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ARTÍCULO 49. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

ARTÍCULO 50. PLAZOS DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ARTÍCULO 51. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA

ARTÍCULO 52. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES.

ARTÍCULO 53. ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES.

TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

ARTÍCULO 54. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

ARTÍCULO 55. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ARTÍCULO 56. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN ESTADO TRANSITORIO. (T)

ARTÍCULO 57. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SIN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.

ARTÍCULO 58. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

ARTÍCULO 59. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ARTÍCULO 60. DELIMITACIÓN.

ARTÍCULO 61. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

ARTÍCULO 62. CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

ARTÍCULO 63. DELIMITACIÓN Y LIMITACIONES.

ARTÍCULO 64. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 65. DESARROLLO Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 66. SEGREGACIONES.

ARTÍCULO 67. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 68. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

ARTÍCULO 69. CONDICIONES QUE DAN LUGAR A LA FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

ARTÍCULO 70. CONDICIONES OBJETIVAS EN RELACIÓN AL LUGAR, A LA PARCELACIÓN DEL TERRITORIO, A SUS INFRAESTRUCTURAS.

ARTÍCULO 71. CONDICIONES OBJETIVAS RELATIVAS A LA PARCELA EDIFICABLE.

ARTÍCULO 72. REGULACIÓN DE CAMINOS.

ARTÍCULO 73. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

ARTÍCULO 74. USOS DOMINANTES Y COMPLEMENTARIOS.

ARTÍCULO 75. USOS COMPATIBLES.

ARTÍCULO 76. USOS INCOMPATIBLES.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 77. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

ARTÍCULO 78. CONCESIÓN DE LICENCIA PARA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 79. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE USOS.

ARTÍCULO 80. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO EXTRACTIVO Y EXPLOTACIÓN MINERA.

ARTÍCULO 81. CONDICIONES GENERALES PARA LOS VERTIDOS DE RESIDUOS SÓLIDOS.

ARTÍCULO 82. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 83. DETERMINACIONES DE ALCANCE.

ARTÍCULO 84. INSTALACIONES O EDIFICACIONES VINCULADAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS, GANADEROS O FORESTALES.

ARTÍCULO 85. GANADERÍA ESTABULADA, GRANJAS AVÍCOLAS Y SIMILARES.

ARTÍCULO 86. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS O PROTECCIÓN DE CULTIVOS.

ARTÍCULO 87. ALMAZARAS.

ARTÍCULO 88. INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS.

ARTÍCULO 89. ALMACENES DE PRODUCTOS NO PRIMARIOS.

ARTÍCULO 90. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

ARTÍCULO 91. INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS PRIMARIOS.

ARTÍCULO 92. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL.

ARTÍCULO 93. PARQUES DE ATRACCIONES Y SIMILARES.

ARTÍCULO 94. CAMPAMENTOS DE TURISMO Y ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL.

ARTÍCULO 95. INSTALACIONES NO PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.

ARTÍCULO 96. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN.

ARTÍCULO 97. USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS Y HOTELES EN EDIFICACIONES EXISTENTES.

ARTÍCULO 98. USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS Y HOTELES DE NUEVA IMPLANTACIÓN.

ARTÍCULO 99. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES.

ARTÍCULO 100. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES DE SERVICIO DE CARRETERA.

ARTÍCULO 101. INSTALACIONES DE HUERTOS SOLARES Y PARQUES EÓLICOS.

ARTÍCULO 102. VIVIENDAS AISLADAS.

ARTÍCULO 103. USO COMPATIBLE POR PARCELA CON LA VIVIENDA AISLADA.

CAPÍTULO III. EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ARTÍCULO 104. RÉGIMEN DE USOS DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

ARTÍCULO 105. RÉGIMEN DE USOS DE LAS VÍAS PECUARIAS.

ARTÍCULO 106. RÉGIMEN DE USOS EN LOS MONTES PÚBLICOS.

ARTÍCULO 107. RÉGIMEN DE USOS EN LAS CARRETERAS.

ARTÍCULO 108. RÉGIMEN DE USOS DEL FERROCARRIL.

ARTÍCULO 109. RÉGIMEN DE USOS DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

ARTÍCULO 110. RÉGIMEN DE USOS DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

ARTÍCULO 111. RÉGIMEN DE USOS DE LOS ÁMBITOS SERRANOS.

ARTÍCULO 112. RÉGIMEN DE USOS DE LOS REGADÍOS DEL GUADALHORCE.

ARTÍCULO 113. RÉGIMEN DE USOS DE LOS PAISAJES AGRARIOS DE REGADÍO.

ARTÍCULO 114. RÉGIMEN DE USOS DE LOS MONTES DE MÁLAGA.

ARTÍCULO 115. RÉGIMEN DE USOS DEL ENTORNO DEL HACHO.

ARTÍCULO 116. RÉGIMEN DE USOS DE LAS ÁREAS DE TRANSICIÓN.

ARTÍCULO 117. RÉGIMEN DE USOS EN LAS RIBERAS DE INTERÉS AMBIENTAL.

ARTÍCULO 118. RÉGIMEN DE USOS DE LOS ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL.

ARTÍCULO 119. RÉGIMEN DE USOS DEL ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO.

ARTÍCULO 120. RÉGIMEN DE USOS DEL ARBOLADO DE INTERÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO.

ARTÍCULO 121. RÉGIMEN DE ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN.

ARTÍCULO 122. RÉGIMEN DE ZONAS INUNDABLES.

CAPÍTULO IV. EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y LOS ASENTAMIENTOS DISEMINADOS (SUSPENDIDO)

ARTÍCULO 123. RÉGIMEN DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

ARTÍCULO 124. PLANES ESPECIALES DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

ARTÍCULO 125. RÉGIMEN DE LOS ASENTAMIENTOS DISEMINADOS

CAPÍTULO V. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS.

ARTÍCULO 126. RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

ARTÍCULO 127. RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

ARTÍCULO 128. RÉGIMEN DE USOS DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

ARTÍCULO 129. RÉGIMEN DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

ARTÍCULO 130. RÉGIMEN DE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y ÁREAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA.

CAPÍTULO V. CONCEPTOS

ARTÍCULO 131. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS.

ARTÍCULO 132. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS.

ARTÍCULO 133. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES SINGULARES.

ARTÍCULO 134. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO.

ARTÍCULO 135. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO.

ARTÍCULO 136. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.

ARTÍCULO 137. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS.

ARTÍCULO 138. OTRAS INSTALACIONES.

ARTÍCULO 139. CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL.

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 140. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 141. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 142. DIRECCIÓN, INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 143. ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

ARTÍCULO 144. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.

ARTÍCULO 145. GESTIÓN PÚBLICA.

ARTÍCULO 146. PRESUPUESTO DE LA EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 147. SUJETOS LEGITIMADOS.

ARTÍCULO 148. ACTUACIONES SISTEMÁTICAS Y ASISTEMÁTICAS.

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

ARTÍCULO 149. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 150. REQUISITOS DE LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 151. LOS TERRENOS INTEGRANTES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 152. UNIDADES DE EJECUCIÓN NO RENTABLES ECONÓMICAMENTE.

ARTÍCULO 153. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO INFERIOR AL SUBJETIVO.

ARTÍCULO 154. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON APROVECHAMIENTO OBJETIVO SUPERIOR AL SUBJETIVO.

ARTÍCULO 155. LAS RESERVAS Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO EN LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

ARTÍCULO 156. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

ARTÍCULO 157. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

ARTÍCULO 158. LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

ARTÍCULO 159. GASTOS DE URBANIZACIÓN EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

ARTÍCULO 160. EXCEPCIONES A LA EJECUCIÓN SISTEMÁTICA.

ARTÍCULO 161. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ASISTEMÁTICA.

SECCIÓN PRIMERA. LA EXPROPIACIÓN

ARTÍCULO 162. EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DEL URBANISMO.

ARTÍCULO 163. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DE LOS PLANES EN LA EJECUCIÓN SUJETA A EXPROPIACIÓN FORZOSA.

ARTÍCULO 164. EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR EXPROPIACIÓN FORZOSA.

ARTÍCULO 165. VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO EN LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.

SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

ARTÍCULO 166. FORMAS DE OBTENCIÓN DEL SUELO DE DOTACIONES.

ARTÍCULO 167. OCUPACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES.

ARTÍCULO 168. DERECHO Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS DOTACIONALES EN ÁREAS DE REPARTO CUANDO QUEDAN EXCLUIDOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

SECCIÓN TERCERA. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA
ARTÍCULO 169. ESTABLECIMIENTO DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.

SECCIÓN CUARTA. OTROS MEDIOS DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICOS
ARTÍCULO 170. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

ARTÍCULO 171. LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

ARTÍCULO 172. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.

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

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN Y DESTINO DE LOS BIENES
ARTÍCULO 173. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL SUELO Y VIVIENDA.

ARTÍCULO 174. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 175. DESTINO DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 176. DESTINO DE LOS INGRESOS Y RECURSOS DERIVADOS DE LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

ARTÍCULO 177. ZONAS PARA LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANQUEO Y RETRACTO.

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

ARTÍCULO 178. DISPOSICIÓN GENERAL.

ARTÍCULO 179. CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

ARTÍCULO 180. VINCULACIÓN QUE ESTAS DETERMINACIONES COMPORTAN SOBRE EL USO DE LOS TERRENOS.

ARTÍCULO 181. NULIDAD E INFRACCIONES POR CAMBIO DE USO EN VIVIENDAS PROTEGIDAS.

ARTÍCULO 182. NORMAS SOBRE LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

ARTÍCULO 183. FOMENTO DE INICIATIVAS PARA INCREMENTAR EN PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

TÍTULO IX. REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS

SECCIÓN PRIMERA. REGULACIÓN DE USOS

ARTÍCULO 184. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 185. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.

ARTÍCULO 186. CLASES DE USOS.

ARTÍCULO 187. SEGÚN SU FUNCIÓN.

SECCIÓN SEGUNDA. REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 188. DEFINICIÓN DE TIPOLOGÍAS.

ARTÍCULO 189. SUPERFICIES ÚTILES MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS.

ARTÍCULO 190. CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS.

ARTÍCULO 191. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO Y GARAJE

ARTÍCULO 192. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 193. RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS Y USO OBLIGATORIO EN TODAS LAS CONSTRUCCIONES.

ARTÍCULO 194. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE GARAJES.

ARTÍCULO 195. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 196. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.

ARTÍCULO 197. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS.

ARTÍCULO 198. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

SECCIÓN CUARTA. USO TERCIARIO

ARTÍCULO 199. USO HOTELERO.

ARTÍCULO 200. USO OFICINA.

ARTÍCULO 201. USO COMERCIAL.

ARTÍCULO 202. USO DE HOSTELERÍA.

ARTÍCULO 203. USO RECREATIVO, DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS.

SECCIÓN QUINTA. REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 204. CLASIFICACIÓN.

ARTÍCULO 205. PRIMERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 206. SEGUNDA CATEGORÍA: INDUSTRIAS COMPATIBLES CON LA ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 207. TERCERA CATEGORÍA: INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL ESPECÍFICA.

ARTÍCULO 208. CUARTA CATEGORÍA: INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO.

ARTÍCULO 209. REGLAMENTACIÓN DE LAS ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 210. REGULACIÓN DEL USO.

ARTÍCULO 211. MODIFICACIÓN DE LA CATEGORÍA CUANDO SE APLIQUEN MEDIDAS CORRECTORAS.

ARTÍCULO 212. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO.

ARTÍCULO 213. VERTIDOS INDUSTRIALES.

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

ARTÍCULO 214. DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

ARTÍCULO 215. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS.

ARTÍCULO 216. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.

ARTÍCULO 217. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SGAL).

ARTÍCULO 218. SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (SLAL).

ARTÍCULO 219. SISTEMA GENERAL MIXTO.

ARTÍCULO 220. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO.

ARTÍCULO 221. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO (SGE).

ARTÍCULO 222. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO (SLE).

ARTÍCULO 223. DEFINICIONES Y TIPOS DEL SISTEMA VIARIO.

ARTÍCULO 224. SISTEMA GENERAL VIARIO (SGV). DEFINICIÓN Y CONCEPTOS.

ARTÍCULO 225. SISTEMA LOCAL VIARIO (SLV). DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 226. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGF).

ARTÍCULO 227. DEFINICIÓN Y TIPOS DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

ARTÍCULO 228. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SGI). DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 229. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (SLI).

SECCIÓN SÉPTIMA. USOS Y OBRAS PROVISIONALES

ARTÍCULO 230. USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

TÍTULO X. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 231. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 232. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL.

ARTÍCULO 233. TIPOS DE OBRA.

ARTÍCULO 234. FACULTAD DE EDIFICAR Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 235. CESIONES OBLIGATORIAS.

ARTÍCULO 236. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

ARTÍCULO 237. CONSERVACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.

ARTÍCULO 238. DECLARACIÓN DE RUINA.

SECCIÓN SEGUNDA. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 239. PARCELA Y SOLAR.

ARTÍCULO 240. TERRENO NATURAL.

ARTÍCULO 241. EDIFICABILIDAD. TECHO EDIFICABLE.

ARTÍCULO 242. OCUPACIÓN DE PARCELA.

ARTÍCULO 243. ALINEACIONES.

ARTÍCULO 244. LÍNEA DE FACHADA.

ARTÍCULO 245. ANCHO DEL VIAL.

ARTÍCULO 246. ALTURA REGULADORA MÁXIMA. NÚMERO DE PLANTAS.

ARTÍCULO 247. CRITERIOS DE MEDICIÓN DE ALTURAS.

ARTÍCULO 248. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL PLANO DE LA COTA DE REFERENCIA.

ARTÍCULO 249. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN EN LADERA.

ARTÍCULO 250. CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN LADERA PARA PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DEL PGOU.

ARTÍCULO 251. MODIFICACIONES DEL PERFIL DE LOS TERRENOS.

ARTÍCULO 252. MEDIANERÍA.

ARTÍCULO 253. MANZANA.

ARTÍCULO 254. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

ARTÍCULO 255. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA.

ARTÍCULO 256. RETRANQUEOS.

ARTÍCULO 257. REGLAS SOBRE RETRANQUEO.

ARTÍCULO 258. CUERPOS SALIENTES.

ARTÍCULO 259. ELEMENTOS SALIENTES.

ARTÍCULO 260. SEPARACIONES MÍNIMAS A LINDEROS.

ARTÍCULO 261. PATIO DE MANZANA.

ARTÍCULO 262. PATIO DE LUCES.

ARTÍCULO 263. PATIOS DE VENTILACIÓN.

ARTÍCULO 264. PASILLOS, ESCALERAS Y ASCENSORES.

ARTÍCULO 265. CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y EDIFICIOS DE APARCAMIENTOS.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 266. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 267. FINALIDAD Y OBJETIVOS.

ARTÍCULO 268. EL PAISAJE URBANO COMO DERECHO COLECTIVO.

ARTÍCULO 269. PUBLICIDAD.

ARTÍCULO 270. AGENTES DE CONTAMINACIÓN POTENCIAL DEL PAISAJE URBANO.

ARTÍCULO 271. PROHIBICIONES GENÉRICAS.

ARTÍCULO 272. INSTALACIONES FIJAS EN LA VÍA PÚBLICA.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 273. CONDICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 274. VALLADO DE LAS OBRAS.
ARTÍCULO 275. OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO Y DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA.

ARTÍCULO 276. CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VALLAS Y LA COLOCACIÓN DE ANDAMIOS.

ARTÍCULO 277. MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA.

ARTÍCULO 278. DEBER Y EXIGENCIA DEL DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

ARTÍCULO 279. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.

ARTÍCULO 280. INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO Y DE CAPTADORES DE ENERGÍA SOLAR.

ARTÍCULO 281. INSTALACIÓN DE ALARMAS.

ARTÍCULO 282. INSTALACIÓN DE ANTENAS.

ARTÍCULO 283. PUBLICIDAD EN PROMOCIONES INMOBILIARIAS.

ARTÍCULO 284. CARPINTERÍA, CIERRES Y CANCELES.

SECCIÓN TERCERA. ESPACIO URBANO

ARTÍCULO 285. TERRAZAS Y VELADORES.

ARTÍCULO 286. ACTIVIDADES DE IDENTIFICACIÓN DE TERRAZAS Y VELADORES.

ARTÍCULO 287. ACTIVIDADES DE PUBLICIDAD DE TERRAZAS Y VELADORES.

ARTÍCULO 288. RÓTULOS IDENTIFICADORES.

ARTÍCULO 289. ELEMENTOS IDENTIFICADORES SOBRE OTRAS SITUACIONES. RÓTULOS BANDERA.

ARTÍCULO 290. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS RÓTULOS.

ARTÍCULO 291. PUBLICIDAD EN EDIFICIO.

ARTÍCULO 292. TOLDOS.

ARTÍCULO 293. MARQUESINAS.

ARTÍCULO 294. TOLDOS EN PLANTAS PISO.

ARTÍCULO 295. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIÓN.

ARTÍCULO 296. RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS.

TÍTULO XI. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

ARTÍCULO 297. ZONA UNIFAMILIAR AISLADA 1 (UAS)-1.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONA UNIFAMILIAR PAREADA (UPD)

ARTÍCULO 298. ZONA UNIFAMILIAR PAREADA 1 (UPD)-1.

SECCIÓN TERCERA. ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

ARTÍCULO 299. ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)-1.

ARTÍCULO 300. ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA 2 (UAD)-2.

SECCIÓN CUARTA. ZONA DE CASCO (C)

ARTÍCULO 301. ZONA CASCO HISTÓRICO (CH).

ARTÍCULO 302. ZONA AMPLIACIÓN DE CASCO 1 (C1).

ARTÍCULO 303. ZONA DE CASCO 2 (C2).

ARTÍCULO 304. ZONA DE CASCO 3 (C3).

ARTÍCULO 305. ZONA DE CASCO 4 (C4).

SECCIÓN QUINTA. ZONA POBLADO MEDITERRÁNEO (PM)

ARTÍCULO 306. ZONA POBLADO MEDITERRÁNEO (PM)-1.

ARTÍCULO 307. ZONA POBLADO MEDITERRÁNEO 2 (PM)-2.

SECCIÓN SEXTA. ZONA BLOQUE (BLQ)

ARTÍCULO 308. ZONA BLOQUE 1 (BLQ)-1.

ARTÍCULO 309. ZONA BLOQUE 2 (BLQ)-2.

SECCIÓN SÉPTIMA. ZONA INDUSTRIAL (IND)

ARTÍCULO 310. ZONA INDUSTRIAL 1 (IND)-1.

SECCIÓN OCTAVA. ZONA COMERCIAL (CO)

ARTÍCULO 311. ZONA COMERCIAL (CO).

SECCIÓN NOVENA. ZONA HOTELERA (HT)

ARTÍCULO 312. ZONA HOTELERA (HT).

SECCIÓN DÉCIMA. ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (E)

ARTÍCULO 313. ZONA EQUIPAMIENTO (E).

ARTÍCULO 314. ZONA EQUIPAMIENTO (E PRIV.).

SECCIÓN UNDÉCIMA. EDIFICIOS PROTEGIDOS

ARTÍCULO 315. EDIFICIOS PROTEGIDOS

SECCIÓN DUODÉCIMA. REMISIÓN AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

ARTÍCULO 316. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APROBADO.

TÍTULO XII. NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 317. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 318. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS.

ARTÍCULO 319. APLICACIÓN Y DESARROLLO.

ARTÍCULO 320. DETERMINACIONES DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 321. NORMAS TÉCNICAS SOBRE LA RED VIARIA.

ARTÍCULO 322. NORMATIVAS TÉCNICAS SOBRE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

ARTÍCULO 323. NORMAS TÉCNICAS SOBRE SANEAMIENTO.

ARTÍCULO 324. NORMAS TÉCNICAS SOBRE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.

ARTÍCULO 325. NORMAS TÉCNICAS SOBRE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

ARTÍCULO 326. NORMAS TÉCNICAS SOBRE REDES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

ARTÍCULO 327. NORMAS TÉCNICAS SOBRE ALUMBRADO PÚBLICO.

ARTÍCULO 328. NORMATIVAS TÉCNICAS SOBRE REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIÓN.

ARTÍCULO 329. NORMAS TÉCNICAS SOBRE AJARDINAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

ARTÍCULO 330. NORMAS TÉCNICAS SOBRE SEÑALIZACIÓN Y SEMAFORIZACIÓN.

ARTÍCULO 331. NORMAS TÉCNICAS SOBRE BASURA Y LIMPIEZA.

ARTÍCULO 332. DEBER DE CONSERVACIÓN.

ARTÍCULO 333. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

ARTÍCULO 334. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE.

TÍTULO XIII. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 335. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

ARTÍCULO 336. EFICACIA TEMPORAL DE LA LICENCIA.

ARTÍCULO 337. INFORMACIÓN Y PUBLICIDAD EN LAS OBRAS.

ARTÍCULO 338. ACTOS EN EJECUCIÓN SIN LICENCIA O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES: SUSPENSIÓN.

ARTÍCULO 339. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

ARTÍCULO 340. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES.

TÍTULO XIV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN TRANSITORIO.

SEGUNDA. RÉGIMEN TRANSITORIO Y CLASIFICACIÓN DE SUELO.

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

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

QUINTA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

SEXTA. EDIFICACIONES Y USOS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

SÉPTIMA. FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE (SUSPENDIDO).

OCTAVA. RÉGIMEN TRANSITORIO EN LAS LICENCIAS CONCEDIDAS O EN TRAMITACIÓN.

NOVENA. ZONA CAUTELAR EN SUELO URBANO CONSOLIDADO POR APLICACIÓN DEL PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. VINCULACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PIZARRA AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y PARTICULARES

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 (incluye Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación).

Planos del Plan General:

Planos de Información:

SITUACIÓN

I. S. 1	SITUACIÓN NIVEL REGIONAL	1/400.000
I. S. 2	SITUACIÓN NIVEL PROVINCIAL	1/200.000
I. S. 3	SITUACIÓN NIVEL COMARCAL	1/100.000
I. S. 4	CARTOGRAFÍA BÁSICA MUNICIPAL	1/15.000
I. S. 5	CARTOGRAFÍA BÁSICA MUNICIPAL. NÚCLEOS URBANOS	1/5.000

MEDIO FÍSICO

I.M.F.1	GEOLOGÍA	1/15.000
I.M.F.2	PENDIENTES MEDIAS	1/15.000
I.M.F.3	ALTITUDES ABSOLUTAS	1/15.000
I.M.F.4	HIDROGRAFÍA	1/15.000
I.M.F.5	VEGETACIÓN NATURAL: DESCRIPCIÓN	1/15.000
I.M.F.6	USOS ACTUALES DEL SUELO	1/15.000
I.M.F.7	FAUNA	1/15.000

AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS

I.A.1	AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS	1/15.000
I.A.2.1	AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas	1/20.000
I.A.2.2	AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS Servidumbres de Operación de las Aeronaves	1/20.000

MORFOLOGÍA URBANA

I.M.U.1	EVOLUCIÓN HISTÓRICA	1/5.000
I.M.U.2	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	1/5.000
I.M.U.3	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN y SOLARES	1/5.000
I.M.U.4	USOS, TIPOLOGÍA Y ORDENANZAS SEGÚN LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. DE 1993 EN SUELO URBANO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE	1/5.000
I.M.U.5	SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS Y PRIVADOS EXISTENTES	1/5.000

PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR

I.P.G.V.	PLANEAMIENTO GENERAL ANTERIOR. REVISIÓN DE NN.SS. 1993 CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN.	1/15.000
I.G.D.	GRADO DE DESARROLLO DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS. 1993	1/10.000

Planos de Ordenación:

ORDENACIÓN TERRITORIAL

O.T.1	PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM)	1/70.000
O.E.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/10.000
O.E.2	ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS	1/10.000
O.E.3	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	1/10.000

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

O.E.P. (1-21)	RÉGIMEN JURÍDICO, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN	1/2.000
O.E.P.U. (P.Z.1-10) (CE.1-2) (Z.A.1-2) (V.H.1)	RÉGIMEN JURÍDICO, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN. SUELO URBANO. ALINEACIONES.	1/1.000

Artículo 2. Objeto, ámbito territorial y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística de Pizarra.

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 Aglomeración Urbana de Málaga en función del carácter de las determinaciones de Este 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 Pizarra, así como la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, 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 Pizarra 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 y 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.

El presente documento de planeamiento establece las determinaciones estructurales y pormenorizadas precisas para definir y concretar el modelo territorial adoptado.

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 OE-1 «Clasificación del Suelo» y OE-2 «Estructura del Suelo No Urbanizable».

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 Plano de Ordenación Estructural OE-1 Clasificación del Suelo y las dotaciones públicas se grafían en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada O.E.P.U. «Régimen Jurídico. Calificación y Gestión. Suelo Urbano».

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 del Anexo de Estudio de Tráfico y Transportes Públicos.

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 y se grafían en el Plano de Usos, densidades y edificabilidades Globales.

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.

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 el plano de ordenación estructural OE-2.

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 OE-1 «Clasificación del Suelo» y OE-2 «Estructura del Suelo No Urbanizable».

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 OE-1 «Clasificación del Suelo» y OE-2 «Estructura del Suelo No Urbanizable».

3. 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.

Se considerará ordenación pormenorizada potestativa toda la que no revista carácter expreso de preceptiva conforme a la LOUA y a este Plan General.

Artículo 8. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Pízarra 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 2.º quinquenio en el 1.º, 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 9. 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 del además las siguientes, derivados del POTAUM:

1. Se deberá justificar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúa de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones, identificando éstas, su actual demanda y la previsible como consecuencia de los nuevos desarrollos, y se justificará expresamente la disponi-

bilidad de agua y la viabilidad energética para el crecimiento previsto.

2. Las nuevas extensiones urbanas se ordenarán de acuerdo con los siguientes criterios que deberán ser explicitados en el instrumento de innovación con referencia a sus concretas determinaciones y las circunstancias de hecho en las que incide y las previstas como consecuencia de los nuevos crecimientos:

a. Adoptar como referencia estructural las preexistencias morfológicas territoriales existentes, tratando de adaptarse a las mismas, reconociendo los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes, integrándolos en la ordenación.

b. Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y, en general, a los usos de interés económico y social.

c. Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario y de los espacios libres con los municipios colindantes.

d. Analizar la impronta de los crecimientos en el paisaje y en especial su percepción desde los puntos y/o elementos de mayor frecuentación.

3. Si en la innovación, en aplicación de lo establecido en el artículo 70.4 del POTAUM, se incorporan como suelos urbanizables terrenos incluidos en la Zonas de Protección Territorial de la categoría de Áreas de Transición, se establecerá la ordenación de estos suelos de conformidad, además, con los siguientes criterios:

a. Se justificarán las medidas que aseguren la preservación de los valores naturales existentes.

b. Los sistemas de espacios libres de carácter general y local, alcanzarán al menos el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la zona.

c. En los suelos con uso residencial, al menos el cuarenta y cinco por ciento (45%) de las viviendas deberán destinarse a algún régimen de protección pública.

d. La configuración de la red viaria se deberá adaptar a la topografía natural evitando la alteración sustancial de la misma.

e. La ejecución urbanística de los sectores de este ámbito no podrá autorizarse hasta tanto se haya materializado el sesenta por ciento (60%) del resto de sectores de suelo urbanizable propuesto en la revisión del planeamiento general.

4. Los instrumentos de planeamiento general no podrán clasificar como nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Los terrenos con pendiente media sea superior al cincuenta por ciento.

(50%) excepto cuando se trate del crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos.

b. Los ámbitos donde se pueda presuponer la existencia de riesgos naturales o artificiales hasta tanto no desaparezca su situación.

c. Las zonas que conlleven un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente.

5. No podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable los terrenos con pendientes superiores al treinta y cinco por ciento (35%).

Artículo 10. Tipos de innovaciones.

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.

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.

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.

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.

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.

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. Estos ajustes serán considerados como tales siempre y cuando no estén incluidos dentro de los supuestos regulados en el artículo 36 de la LOUA.

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 11. 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 12. 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 apreciaren conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que me-

por 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 a iniciativa municipal, mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo, al que se dará la preceptiva publicidad oficial.

TÍTULO II

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

CAPÍTULO I

Figuras de Planeamiento General

Artículo 13. El Plan de Sectorización.

1. 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.

2. 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.

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

4. 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.

5. 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.

6. Los Planes de Sectorización concretarán las etapas y los repartos de cargas a los suelos sectorizados que deberán

garantizar su ejecución previamente a su desarrollo urbanístico (art. 81.1 del POTAUM).

7. Los planes de sectorización preverán las cargas que deben asumir los nuevos sectores de suelos para el desarrollo de las infraestructuras de abastecimiento de primer nivel y para la recogida y transporte de las aguas residuales hasta la Estación Depuradora que en cada caso corresponda (art. 81.2 del POTAUM).

8. Los Planes de Sectorización incorporarán, en cuanto sea conforme a su contenido, objeto y finalidad, los criterios de sostenibilidad, ambientales y de integración paisajística señalados en el art. 18 del POTAUM.

9. En general, el Plan de Sectorización deberá justificar en qué medida sus determinaciones no alteran el cumplimiento por el PGOU de las Normas, Directrices y Recomendaciones del POTAUM que le son aplicables al instrumento de planeamiento general.

CAPÍTULO II

Planeamiento de desarrollo y otros instrumentos de ordenación urbanística

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 14. Iniciativa en su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Pizarra, de otras administraciones públicas competentes, o mediante iniciativa particular, de conformidad con el derecho reconocido en el art. 32.1 de la LOUA.

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

Artículo 15. Planeamiento a iniciativa particular.

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:

1.º 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.

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

3.º 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 Pizarra 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.

4.º Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación con-

forme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130, 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 16. 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 17. Reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como, en su caso, las áreas de reforma 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:

1.º 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.

2.º Las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señalan 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.

3.º 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.

4.º Las reservas de suelo para centros docentes se relocalizarán:

- 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.

5.º La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6.º 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.

7.º 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.

8.º 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.

9.º El presente PGOU permite la adecuación del trazado de canales y/o acequias existentes destinadas a riego, siempre y cuando estos integren en la ordenación del sistema viario o de Áreas Libres. Para realizar esta modificación de trazado será preceptivo informe técnico municipal y así como informe favorable vinculante del Organismo Competente en materia de Aguas para riego. Será este último el que determine la posibilidad de canalización y soterramiento del citado canal o acequia de riego.

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 (SUNCO), sólo serán exigibles las dotaciones marcadas en la ficha urbanística del Sector y grafadas en los planos de ordenación, pues se han especificado teniendo en cuenta la exención de los estándares regulada en el art. 17.2, Ley 7/2002, para el caso de sectores que debido a su dimen-

sión 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 18. 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 atenderse al resto de criterios enunciados en este artículo.

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 atenderse 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 el Título XII de las presentes Normas Urbanísticas, atendiendo a la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso.

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.

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 19. 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 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 urba-

nística 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.

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

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.

Artículo 20. 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.

2. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.

3. A diferencia del resto, Los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior tienen la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

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

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.

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.

Artículo 21. 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 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.

8. 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.

9. Los Estudios de Detalle incorporarán, en cuanto sea conforme a su contenido, objeto y finalidad, los restantes criterios de sostenibilidad, ambientales y de integración paisajística señalados para los Planes Parciales y los Planes Especiales.

Sección Tercera. Otros instrumentos de la Ordenación Urbanística

Artículo 22. 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 Pizarra.

Sección Cuarta. Los Catálogos como Planeamiento Complementario e integrado

Artículo 23. 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 24. 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 designado.

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

Artículo 25. 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 2.º

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.

El presente Plan general establece las reservas de suelo necesarias para garantizar la ejecución de determinadas funciones estratégicas de ordenación y vertebración territorial tanto propuestas por el POTAUM dentro de los planos de sistemas generales o como por el Plan General. En los terrenos incluidos en la reserva queda prohibido cualquier uso edificatorio u otros que conlleven la ejecución de obras e instalaciones permanentes de cualquier clase, pudiendo realizarse cualesquiera otros usos propios del suelo no urbanizable, siempre que se sujete al régimen de los usos y obras provisionales.

CAPÍTULO II

Sistemas Generales y Sistemas Locales

Artículo 26. 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. Dicho elemento 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 serán las establecidas en el art. 139 de la LOUA.

3. Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas generales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.

4. Los sistemas generales son independientes de la clasificación del suelo o ajenos a ella, pudiendo implantarse sobre cualquier clase de suelo, sin perjuicio de su concreta adscripción o inclusión en una determinada clase de suelo a efectos de su obtención.

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 Admi-

nistración 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 coincide 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 27. Sistemas Locales.

- 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.

- Son sistemas locales todas los equipamientos, servicios y sistemas de espacios libres que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanísticas para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento, bien se refieran a éstas, o a áreas determinadas del suelo urbano consolidado si su funcionalidad y servicio no abarcan más de ésta determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

- 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.

- Los suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones que constituyen los sistemas locales tienen la condición de dominio público y son imprescriptibles, inalienables e inembargables.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 28. Cargas urbanísticas económicas suplementarias.

Las cargas urbanísticas económicas suplementarias destinadas a la obtención y 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 50% dentro del plazo de dos meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial del sector afecto y, el restante 50%, en el plazo de dos meses a contar desde la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización. En todo caso, la totalidad de los abonos deberá estar efectuada con anterioridad a la solicitud de la licencia de obras de edificación. El impago de estas cantidades será causa de denegación por parte del Ayuntamiento de las sucesivas aprobaciones de los instrumentos de gestión y de las licencias de edificación, al no estar garantizada la conexión y reforzamiento de los sistemas generales. Dicho impago se considerará, igualmente, incumplimiento del deber urbanístico de urbanizar, con todos sus efectos legales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda iniciar un expediente de modificación de la clasificación del suelo.

Los dos abonos arriba citados se calcularán sobre la referencia, para cada sector, de 70,50 €/m² de techo de uso residencial, comercial o de equipamiento privado y de 21,50 €/m² de techo para uso residencial de vivienda protegida. No obstante, dichas cantidades serán estimativas, debido a que están a expensas de la proporción de uso residencial libre y de vivienda protegida o de otros usos, así como al desigual desarrollo en el tiempo de la ejecución de los sectores. Por tanto, estos importes serán 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.

El importe obtenido mediante el abono de las cargas suplementarias destinadas a la obtención y ejecución de sistemas generales, infraestructura 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.

CAPÍTULO III

Delimitación de Áreas de Reparto. Aprovechamientos

Artículo 29. 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 30. 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 restan-

tes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.»

Artículo 31. 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 construable 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 32. Coeficientes de uso y tipología. Consideraciones generales.

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.

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.

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.

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.

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.

El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Artículo 33. Establecimiento de los Coeficientes de Ponderación establecidos por el PGOU.

1. Coeficientes Uso y Tipología.

Para la determinación de los Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología que se aplicarán en el cálculo del aprovechamiento medio se han empleado los valores de repercusión de suelo para los diferentes usos que prevé el Plan General.

Estos valores de repercusión se han calculado partiendo de los valores de venta medios de las diferentes tipologías edificatorias y mediante la aplicación del método residual estático contenido en la normativa catastral. Los costes unitarios por tipologías que se han utilizado son los recogidos en la tabla de Costes de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para 2010.

En el caso 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.

El cálculo de los valores de venta medios por tipología se ha realizado en base a un estudio de mercado de la oferta de inmuebles en el término municipal de Pizarra elaborado en 2010 y que se acompaña como anexo.

Se considera la tipología Vivienda Protegida 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 son los que se muestran a continuación:

	COEF. POND.
Vivienda Libre	3,29
Vivienda Protegida	1,00
Comercial	3,41
Industrial	2,09
I+D+I	2,96

El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente, podrá introducir de forma justificada, respetando los criterios de este Plan General, coeficientes correctores para 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.

2. Coeficientes de Localización.

Se establecen en base a la cercanía a las vías principales de comunicación territoriales refiriéndose en este caso a la carretera A-357 así como a las intermunicipales. De igual manera se ha valorado la comunicación entre núcleos del municipio y la cercanía a la estación de ferrocarril. También se ha tenido en cuenta la orientación y la topografía del terreno, su posición geográfica, vistas y soleamiento. De esta manera se establecen los coeficientes que a continuación se enumera:

COEFICIENTES DE LOCALIZACIÓN	
NÚCLEO PRINCIPAL	1,00
CASABLANCA	0,95
CERRALBA	0,95
ZALEA	1,00
VEGA HIPÓLITO	0,90
PARQUE EMPRESARIAL	1,00

Artículo 34. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

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.

Igualmente, a estos efectos, cada Área de Reforma Interior, Sector o ámbito delimitado constituye un área de reparto independiente.

Artículo 35. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen las correspondientes Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

Las diferencias de Aprovechamientos Medios entre Áreas de Reparto son menores del diez por ciento en todas aquellas con uso característico Residencial. (Ley 7/2002, art. 60.c). De cualquier manera las diferencias con otras Áreas de usos diferentes al residencial también son menores del diez por ciento. A continuación se resumen:

Áreas de Reparto	Sectores incluidos	Situación	Índice de Aprovechamiento Medio	Uso característico	Núm. máximo viviendas
AR-1	SURS.PIZ-01	Finca Casablanca	0,5576	Residencial	730
AR-2	SURS.CE-01	Junto Núcleo Cerralba	0,6020	Residencial	276
AR-3	SURS.ZA.01	Junto Núcleo Zalea	0,6142	Residencial	243

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
USO CARACTERÍSTICO PRODUCTIVO

Áreas de Reparto	Sectores incluidos	Situación	Índice de Aprovechamiento Medio	Uso característico	Núm. máximo viviendas
AR-4	SURS.E-01	Al Sur del Núcleo de Zalea	0,6058	Productivo, terciario, comercial y residencial	700

(Anexo I – Artículo 35 – Cuatro Tablas)

Artículo 36. 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. Corresponde el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo al mismo titular del suelo bajo el que se encuentra conforme a las normas de derecho privado sobre propiedad o a quién, conforma a estas mismas normas, lo haya adquirido de su propietario.

3. 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%.

4. 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 37. 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 por la Urbanización, donde el Plan General incorpora en todo caso su ordenación pormenorizada.

b. Suelo Urbano No Consolidado, distinguiéndose según que el presente Plan General incorpore su ordenación pormenorizada o se remite a un momento posterior.

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, en los casos que sea admisible conforme al artículo 15 de la LOUA, o mediante Plan Especial de Reforma Interior, de Mejora Urbana u otros, según se señale en la ficha correspondiente.

2. En suelo urbano el Plan General incorpora, con carácter general, 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:

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

a. La delimitación de las áreas o sectores.

b. Los criterios y directrices para establecer la ordenación pormenorizada en dichas áreas o sectores de suelo urbano. Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 17 de las presentes Normas

Artículo 38. 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 Pizarra. La mera recepción de las obras de urbanización implica, por tanto, su inmediata y directa clasificación como suelo urbano.

Artículo 39. 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 por la urbanización.

Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, 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 por la urbanización.

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 40. 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 41. 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 Pizarra puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización 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 42. 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 43. 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 44. Régimen Del Suelo Urbano No Consolidado.

1. En el suelo urbano no consolidado ordenado, 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 las UE 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 parcelación 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 ordenado, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 45. 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 del 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 46. 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 47. Derechos y deberes de los propietarios del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:

a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo

de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías –que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela– o su equivalente económico.

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

d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse 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 48. 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.

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 49. 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 50. 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 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 51. 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 recalificación 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.

CAPÍTULO III

Condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenanza

Artículo 52. Condiciones particulares de las ordenaciones.

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

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 53. 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 disconfor-

mes 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 54. 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 55. 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 56. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado en estado Transitorio (t).

1. Las condiciones generales y particulares por las que se rigen los sectores de suelo urbanizable transitorio son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente y que el presente Plan General asume.

Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en este Plan General.

2. El régimen urbanístico del suelo urbanizable ordenado transitorio, las normas sobre sus instrumentos de ordenación y sobre su ejecución se establecen en el Título XIV del presente Plan General.

Su Aprovechamiento Medio será –en todo caso– el derivado del instrumento de planeamiento del que traen su causa.

3. Podrán modificarse puntualmente las determinaciones urbanísticas de dichos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado.

Artículo 57. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado Sin Planeamiento de Desarrollo Aprobado.

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 58. Derechos y deberes del propietario en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable sectorizado:

a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento 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 59. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado con Planeamiento De Desarrollo Aprobado Definitivamente.

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 actuaciones 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 del 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 60. Delimitación.

1. 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.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad. Señalándose en el plano de clasificación la delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

3. 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 Pizarra 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.

4. 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 SUND más próximos al Suelo Urbano y Urba-

nizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo de las presentes Disposiciones Urbanísticas.

Artículo 61. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

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

a. El derecho de formular al Ayuntamiento de Pizarra 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 62. 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. Usos incompatibles:

Se consideran incompatibles los usos industriales.

2. Usos característicos:

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

4. Parámetros Urbanísticos:

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

5. Condiciones para proceder a su sectorización:

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

6. Disposición de Sistemas Generales:

Además de aquellos Sistemas Generales que el propio PGOU adscribe a los Suelos Urbanizables no Sectorizados, se incluirán aquellos otros necesarios para el municipio en el momento de proceder a la Sectorización y tras un análisis pormenorizado de las necesidades.

TÍTULO VI

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

Normas Generales del Suelo No Urbanizable

Sección Primera. Definición y Categorías

Artículo 63. 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 del Suelo No Urbanizable.

Artículo 64. 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 a la actividad agropecuaria, cuyas características sea procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.

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 (SNUEP-DPH)
- Vías Pecuarias (SNUEP-VP)
- Montes Públicos (SNUEP-MP)
- Carreteras (SNUEP-CAR)
- Ferrocarril (SNUEP-FER)
- Oleoductos-Gaseoductos (SNUEP-OL)
- Red Natura 2000 (SNUEP-RN)

A.2. Espacios Protegidos por Legislación Territorial:

Terrenos incluidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM)

- Protección Territorial Ámbitos Serranos (SNUEP-AS)
- Protección Territorial Montes de Málaga (SNUEP-MM)
- Protección Territorial Regadíos del Guadalhorce (SNUEP-RG)
- Protección Territorial Áreas de Transición (SNUEP-AT)
- Protección Territorial Paisajes Agrarios de Regadío (SNUEP-AR)

- Protección Territorial Entorno del Hacho (SNUEP-EH)

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 (SNUEP-RA)
- Espacios Forestales de Interés Recreativo (SNUEP-FR)

- Espacios de Potencialidad Forestal (SNUEP-PF)
- Arbolado de Interés Natural o Paisajístico (SNUEP-ANP)
- Terrenos que presentan Riesgos Naturales acreditados en el planeamiento urbanístico

- Zonas con Alto Riesgo de Erosión (SNUEP-RE)
- Zonas Inundables (SNUEP-RI)

B) Suelo no urbanizable de carácter rural o natural (SNUR)

- Suelo Rústico de Grado 1 (SNUR-G.1)
- Suelo Rústico de Grado 2 (SNUR-G.2)

C) Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado (SNUD)

D) afecciones jurídico-administrativas

- Bienes de Interés Cultural y su Entorno
- Zona de No edificación de Carreteras
- Zona de No edificación de Ferrocarril
- Zona de No edificación de Oleoducto/Gaseoducto
- Superficie de Limitación de Alturas de las Servidumbre de la Operación de Aeronaves

- Envoltente de la Servidumbres Radioeléctricas de Ascenso

- Envoltente de la Servidumbres Radioeléctricas de Descenso

- Patrimonio Arqueológico (A-nº)

- Patrimonio Edificado (E-nº)

E) otras determinaciones

- Suelo de Asentamientos Diseminados
- Suelo de Reserva para Infraestructura Viaria
- Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable

Sección Segunda. Disposiciones Generales

Artículo 65. 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, cuando sean necesarios a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y en función de las especiales condiciones y dimensiones de la actuación pretendida, en los siguientes casos:

- Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

- Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan General sobre esta clase de suelo.

- Establecimiento de medidas de protección, en áreas señaladas o no en este Plan General, por los Organismos competentes.

- Establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él. En particular, los campamentos turísticos, las industrias de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a la necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, urbanización, etc., exige la redacción del proyecto ordinario de obras de urbanización.

- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará según lo que determine el Catálogo de los Bienes afectados o protegidos.

- Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

- Mejora del medio rural que eleve el nivel de vida de los núcleos secundarios y diseminados del término municipal.

- Restauración del territorio para recuperación del uso agrario o erradicación de actividades urbanas no deseadas.

Artículo 66. 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 la 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 67. 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 68. 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 69. 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 soliciten:

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 70. 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 asfálticas, 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 71. 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 72. 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 acre-

ditada la necesidad de apertura o pudiera ocasionar grave deterioro ambiental.

Artículo 73. 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 Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, tendrán los contenidos que para cada caso se especifica en su Anexo I.

Artículo 74. Usos dominantes y complementarios.

En el Suelo No Urbanizable se considerará como uso dominante el agrícola, siéndolo también en algunas áreas concretas el forestal 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.

Artículo 75. 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, charrería, 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 o Plan Especial, según corresponda conforme al artículo 42 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.

Uso de vertedero 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.

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 se podrá situar este uso en el Suelo No Urbanizable.

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.

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 Urbanizables.

Uso de «equipo 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 dicho 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.

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. Con carácter excepcional, siempre que se acredite que no pudieren ubicarse en polígonos industriales por razón de su dimensión o características peculiares, y por un plazo máximo de tres años, renovables por un único período similar, podrán autorizarse este tipo de instalaciones en aquellas zonas en las que la Normativa de las Áreas de protección no las prohíba. Precisaré declaración expresa de actuación de interés público y deberá prever las medidas a tomar para su no afección al paisaje y/o incidencia visual negativa y vías de comunicación; así como el resto de condiciones que se determinen por la Administración en atención su carácter excepcional.

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 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 inferior 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.»

Artículo 76. 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 77. 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 Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM), 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.

Artículo 78. 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) según se especifica 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.

3. Las construcciones cuya licencia no se concede directamente por el Ayuntamiento, sino a través de un Proyecto de Actuación o Plan Especial, deberán tener un informe favorable, aunque este no sea vinculante, emitido por la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio en respuesta al Proyecto de Actuación o Plan Especial.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.

5. Así mismo, se deberá atender a lo especificado en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actuaciones que necesiten de un estudio de Prevención Ambiental, y no se podrá conceder licencia hasta que no se emita informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Artículo 79. 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 80. 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 81. Condiciones Generales para los Vertidos de Residuos Sólidos.

1. A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originarios en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades agrarias o domésticas, que no contienen tierras ni escombros, y, en general, todos los que no sean radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. No se consideran incluidos en este apartado los residuos industriales u hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases a) y b) se determinarán por los departamentos municipales competentes, dentro de las incluidas en la categoría de Suelo No Urbanizable Rústico, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos. No se considerarán vertidos de residuos de tierras, aquellas labores de relleno o elevación de los terrenos para la protección frente a la inundación en épocas de avenidas, siempre y cuando se tenga autorización del organismo de cuenca.

3. El área apta para residuos de la clase c) tendrá en cuenta las recomendaciones de este Plan General, el Plan Especial de Vertidos de la Consejería de Medio Ambiente y el Plan Director Provincial de la Excm. Diputación.

4. Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos definirán las condiciones en las que se pretenden realizar, y en particular, las siguientes:

a) Si la altura de vertido no va a superar los cuatro (4) metros, medidos sobre cada punto del área en que se vierta, un anteproyecto que señale el proceso por el que se va a llegar a la colmatación del área.

b) Si la altura del vertido va a superar los cuatro (4) metros medidos en algún punto del área en que se vierta, además de lo señalado anteriormente se acompañará:

- Un estudio en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

- Un estudio de las escorrentías y vaguadas.

- Un estudio del tratamiento de los taludes y bordes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

- Un plano de la imagen final del vertedero colmatado y su restauración paisajística.

5. Cualquiera que sea la altura de vertido, los taludes no serán en ningún caso con pendiente superior a la relación de

tres a dos (3H:2V) con una calle mínima de tres (3) metros entre cada dos taludes que tendrán una altura máxima de dos (2) metros.

Artículos 82. 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. Los cerramientos de las parcelas no superarán en su parte de fábrica maciza los 80 cm de altura medidas desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla, vegetal, setos, arbolado, etc.) hasta una altura total de 3,00 metros. En suelos no Urbanizables de Especial Protección pertenecientes a la categoría de Ecosistemas Naturales o poco Transformados, tan sólo se permitirán cerramientos de tipo cinegético, respetando en todo caso los corredores faunísticos que existan en la zona.

c. Cuando el cerramiento se sitúe en los bordes de la zona de servidumbre de una carretera o camino con recorridos de interés paisajístico, deberá realizarse de forma que no obstaculice las vistas ni rompa la armonía con el uso dominante del Suelo No Urbanizable.

d. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, se podrán autorizar cerramientos de altura superior a la expuesta en 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 83. Determinaciones y alcance.

Las determinaciones incluidas en este Capítulo II, regulan todas las categorías del suelo no urbanizable, incluidos los suelos no urbanizables de Especial Protección. La posibilidad de implantar alguno de estos usos no implica que no existan otras determinaciones, exigencias, excepcionalidades o requisitos previos, de la legislación sectorial, territorial y/o urbanística, que son de obligado cumplimiento y que quedan especificadas en cada una de las categorías de los suelos protegidos, en la regulación del Suelo no Urbanizable de Especial Protección, incluidos en el Capítulo III de este Título VI.

Así pues, no es objeto de este Capítulo II, la inclusión de cada una de las determinaciones exigibles en cada categoría de suelo no urbanizable, sino de regular la parcela mínima exigida y las condiciones generales para su implantación, siempre y cuando dicho uso pueda realizarse con o sin condicionantes, exigencias y/o excepcionalidades.

Artículo 84. 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.

a) Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) así como aljibes, o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 10 m² y una altura de 3,5 metros a la línea máxima de cumbrera, en una sola planta. Para este tipo de construcciones se exigirá la presentación de proyecto técnico, siempre que se trate de obras de edificación.

b) Construcciones de mayor volumen. Se incluyen aquellas que tienen una superficie de más de 10 m², tales como almacenes de aperos, de piensos y maquinaria agrícola, y en general construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cuando no reúnan la capacidad prevista en este Título para las granjas de producción comercial.

2. Parcela mínima y ocupación. En el suelo no urbanizable identificado en este Plan General, dependiendo del tipo de actividad dominante, se establecen las siguientes superficies mínimas de parcela:

a. Para pequeñas construcciones, definidas en el apartado 1.a) de este artículo, no existe más limitación que la establecida como unidad mínima de cultivo (2.500 m² en regadío y 25.000 m² en secano).

b. Para construcciones de mayor volumen, definidas en el apartado 1.b) de este artículo, la parcela mínima edificable será de 10.000 m² en los Paisajes Agrarios de Regadío (AR), 15.000 m² en los Regadíos del Guadalhorce (RG) y 25.000 m² en el rústico de Grado 1 y 30.000 m² en el Entorno del Hacho (EH), las Áreas de Transición (AT) y el rústico de Grado 2, 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. En el caso del Entorno del Hacho y las Áreas de Transición (incluido los Paisajes Agrarios de Regadío) tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

c. Para construcciones de granjas, la parcela mínima edificable será de 10.000 m² en los Paisajes Agrarios de Regadío, 15.000 m² de suelo en las Zonas de Interés Territorial de Regadíos del Guadalhorce (RG), (AR), 25.000 m² en el rústico de Grado 1, 30.000 m² en el Entorno del Hacho (EH), las Áreas de Transición (AT) y en el rústico de Grado 2, y 50.000 m² en el resto del suelo no urbanizable de Especial Protección, siempre que la normativa particular lo permita, la ocupación no superará en ningún caso el 0,5% de la superficie total de la parcela. En el caso del Entorno del Hacho, y las Áreas de Transición (incluido los Paisajes Agrarios de Regadío) tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

d. 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 10.000 m²: 50 mts.

Parcela mínima de 15.000 m²: 60 mts.

Parcela mínima de 25.000 m²: 75 mts.

Parcela mínima de 30.000 m²: 80 mts.

Parcela mínima de 50.000 m²: 100 mts.

3. Separación a linderos, núcleos urbanos y carreteras.

a) La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 m, si bien, excepcionalmente en el caso de almacenes de aperos y aljibes, esta separación puede llegar a 5 m, si se demuestra por la morfología de la finca o por alguna afección real que no existe posibilidad de cumplir la separación anteriormente expuesta.

b) La edificación podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación.

c) Se separará 250 metros de cualquier otra edificación legalmente autorizada en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. No obstante, se mantendrán los criterios de no formación de núcleo de población.

d) La distancia mínima de las edificaciones susceptibles de producir molestias será de 500 m a los núcleos urbanos.

e) La distancia mínima de la edificación a las carreteras será la definida en la normativa sectorial de aplicación.

4. Altura máxima. La altura máxima de la edificación será de 7 m. sobre terreno natural con un máximo de una planta, excepto en el supuesto de caseta de aperos, cuya altura máxima será de 3,5 m 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.

- La cubierta será inclinada a dos aguas.

- Los paramentos exteriores en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos de tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos. 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 diáfnas, sin tabiquería interior, en donde no se permitirán en ningún caso porches ni terrazas.

- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de los cortijos y construcciones agrarias de la comarca.

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 85. 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 10.000 m² en los Paisajes Agrarios de Regadío (AR), 15.000 m² en los Regadíos del Guadalhorce (RG), 25.000 m² en el rústico de Grado 1, y 30.000 m² el Entorno del Hacho (EH), las Áreas de Transición (AT) y en el rústico de Grado 2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50, 60, 75 y 80 metros respectivamente para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m², con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular. En el caso del Entorno del Hacho y las Áreas de Transición (incluido los Paisajes Agrarios de Regadío) tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

- Toda construcción (excepto los servicios de oficina) guardará una separación mínima de 500 metros de cualquier construcción residencial legalmente establecida y a 2.000 me-

tros 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 86. 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 de Especial Protección ni aquellas que presenten riesgos de inundación. Así mismo las instalaciones contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril. Excepcionalmente, en las Áreas de Transición (y por tanto en los Paisajes Agrarios de Regadío), se permitirá estas instalaciones siempre que se encuentren ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y que se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

Artículo 87. 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 10.000 m² en los Paisajes Agrarios de Regadío (AR), 15.000 m² en los Regadíos del Guadalhorce (RG), y 25.000 m² el rústico de Grado 1, y 30.000 m² en las Áreas de Transición (AT), el Entorno del Hacho (EH) y en el rústico de Grado 2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50, 60, 75 y 80 metros respectivamente para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección no se permitirá este uso. En el caso del Entorno del Hacho y las Áreas de Transición (incluidos los Paisajes Agrarios de Regadío) tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

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 m.

5. Otras condiciones: Deberán cumplir los requisitos que establezca legislación medio ambiental de Andalucía.

Artículo 88. 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 rústico de Grado 1 y 2, 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.

Artículo 89. 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 Rústico 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, excepto en los suelos incluidos en la categoría de Áreas de Transición, donde la parcela será de 30.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 m. En el caso del Entorno del Hacho y las Áreas de Transición (incluido los Paisajes Agrarios de Regadío) tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

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 Rústico por este Plan General la ocupación máxima de la parcela será del 5%. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico esta ocupación será del 2%.

5. Altura máxima. La altura máxima será de 7 metros.

6. 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.

- 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 90. Industrias incompatibles con el medio urbano.

1. Definición: Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones o por exigirle así su calificación ambiental, deban emplazarse fuera del medio urbano.

2. Parcela mínima. En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico 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, excepto en los suelos incluidos en la categoría de Áreas de Transición (AT), donde la parcela será de 30.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 80 m.

3. Distancia a zonas habitadas. Las industrias molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, cumplirán con la legislación vigente en la materia, en especial la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y se separarán 1.000 metros de cualquier núcleo de población y 500 metros de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas.

4. Separación a linderos. Las industrias calificadas se separarán 50 m de los linderos de la finca.

5. Ocupación máxima. En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico por este Plan General la ocupación máxima de parcela será del 10% y 5% en las Áreas de Transición.

6. Altura máxima. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. Otras condiciones:

- La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.

- Se dispondrá en el interior de la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² que se construyan, como mínimo.

- 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 91. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios.

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

2. Parcela mínima. En las diferentes categorías del suelo no urbanizable establecidas en este Plan General, ésta será de 10.000 m² en los Paisajes Agrarios de Regadío (AR), 15.000 m² en los Regadíos del Guadalhorce (RG), 25.000 m² en el rústico de Grado 1, y 30.000 m² en el Entorno del Hacho (EH), las Áreas de Transición (AT) y en el rústico de Grado 2 con un diámetro mínimo de círculo inscribible de 50, 60, 75 y 80 metros respectivamente para cada parcela mínima. En el resto de suelo no urbanizable de Especial Protección la parcela mínima será de 50.000 m², con un diámetro mínimo inscribible de 100 metros, siempre que este uso esté permitido en el régimen del suelo particular. En el caso del Entorno del Hacho y las Áreas de Transición (incluido los Paisajes Agrarios de Regadío) tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, liga-

das por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

3. Separación a linderos. Se separará como mínimo 10 metros de los linderos de la finca.

4. Ocupación máxima. En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico por este Plan General la ocupación máxima será del 20%. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha ocupación será del 5%.

5. Altura máxima. La altura máxima será de 7 metros.

6. Otras condiciones:

- Estas instalaciones contarán con barrera vegetal para disminuir el impacto visual sobre los núcleos de población, sistema viario general y parajes especialmente ligados a la cultura autóctona por la celebración de ferias, festejos, romerías y similares.

- Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía, deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.

Artículo 92. 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 Rústico 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 m, 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 9 metros que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.

6. Otras condiciones:

- Se dispondrá en el interior de la parcela de aparcamientos en función de su aforo y no menos de uno por cada 50 m² construidos, como mínimo.

- Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 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.

Artículo 93. 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.

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 9 metros que se desarrollarán en un máximo de dos plantas. Las atracciones podrán tener una altura superior.

6. Otras condiciones:

- Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 metros construidos, como mínimo.

- Las actividades que superen los 1.000 m² construidos o una superficie de parcela superior a 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.

Artículo 94. 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 m.

6. Otras condiciones:

- Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas; así como la instalación de casas portátiles.

- Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía, deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.

- 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, carreteras y ferrocarril.

Artículo 95. 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.

Artículo 96. 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.

- 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 97. Usos Turístico-recreativos y Hoteles en edificaciones existentes.

1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

2. Ocupación. Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.

3. Altura máxima. No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las dos plantas.

4. Otras condiciones:

- Se realizará el preceptivo Proyecto de Actuación o Plan Especial según corresponda. En cumplimiento de los artículos 42 y 52.1.B de la LOUA.

- Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.

- Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

- 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.

Artículo 98. Usos turístico-recreativos y Hoteles de nueva implantación.

1. Definición. El conjunto de obras e instalaciones de carácter y régimen de explotación turística, dedicadas a la prestación de servicios de esta naturaleza, así como hoteles. Pueden contar con edificaciones de residencia integradas en un único edificio o bien dispersos en el conjunto de la actuación, que en cualquier caso ha de ser indivisible en cuanto al régimen de propiedad, si bien múltiple en cuanto a los aspectos de gestión y explotación.

2. Parcela Mínima. En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico 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 la categoría de Rústico 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 con una edificabilidad máxima de 0,20 m²/m²s, y se atenderá a lo especificado en la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, y al Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

3. Separación a linderos. Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos de la finca, además de otras protecciones específicas según su actuación.

4. Ocupación. La ocupación máxima de la parcela será del 5%.

5. Altura máxima. La altura máxima será de 7 metros, y en ningún caso se superarán las dos plantas.

6. Otras condiciones:

- Se dispondrá en el interior de la parcela, de un aparcamiento por cada 50 m² construido.

- Las actividades que estén incluidas en alguno de los anexos de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía deberán cumplir los requisitos que establezca dicha Ley y el Reglamento que la desarrolle.

- En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial, la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

- En el caso de pequeños hoteles rurales o de montaña se estará en lo especificado en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.

- En cualquier caso, le será de aplicación el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

- En el caso de hoteles, la aplicación de todo lo anterior deberá hacerse sin perjuicio de las disposiciones de la normativa vigente aplicable a los establecimientos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Las instalaciones contarán con arbolado perimetral autóctono, y el propietario estará obligado a mantenerla, para mitigar el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

Artículo 99. 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 Rústico 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.

Artículo 100. 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.

Artículo 101. 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 integrarlas en el paisaje circundante.

2. Parcela mínima. En suelo no urbanizable incluido en la categoría de Rústico por este Plan General la parcela mínima será de 20.000 m². tanto en suelo rústico de grado 1, como en el rústico de grado 2, con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros. En suelo no urbanizable no incluido en la categoría de Rústico dicha actuación tan sólo estará permitida en el espacio denominado Entorno del Hacho, con una parcela mínima de 40.000 m², con un círculo inscribible de 80 metros.

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 102. Viviendas aisladas.

1. Definición: Son aquellas viviendas que estén vinculadas, con una necesidad justificada, a la explotación de recursos primarios, siempre y cuando 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 rústico:

a) Ámbito: Suelos definidos en los textos y planos de ordenación de este Plan General, referidas al Suelo No Urbanizable Rústico, sin distinción del uso agrícola tradicional de referencia (secano o regadío).

b) Parcela mínima: La parcela mínima edificable será de 25.000 m² en el Suelo No Urbanizable Rústico de grado 1 y 40.000 m² en el suelo No urbanizable Rústico de grado 2, 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.

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 m²t/m²s, 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, 43 y 52.1.B b) de la LOUA.

3. Viviendas en suelo no urbanizable de especial protección.

a) Ámbito: Suelos definidos en los textos y planos de Estructura del Suelo No Urbanizable de la siguiente categoría:

- Protección Ambiental Regadíos del Guadalhorce (SNUEP-RG).

Este tipo de edificaciones sólo se permitirán cuando por su dimensión y naturaleza estén ligadas a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

No se permitirán viviendas en las demás categorías, ni en aquellos suelos incluidos en las categorías de Yacimientos Arqueológicos, Vías Pecuarias y de Dominio Público, tanto de Riberas como de Caminos, Carreteras, Autovías y Autopistas, queda excluida la posibilidad de edificar. En este último caso, tampoco se podrá edificar en los terrenos en los que dentro de las franjas de protección quede explícitamente excluida la edificación.

Así mismo, la vivienda en ningún caso, podrá emplazarse en terrenos especialmente protegidos en aquellos casos en que la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos de suelo no urbanizable común y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.

b) Parcela mínima: La parcela mínima edificable estará definida según la categoría de cada suelo de la siguiente forma:

- Regadíos del Guadalhorce: 15.000 m²

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

Parcela mínima de 15.000 m²: 60 mts.

c) Edificabilidad. El índice máximo de edificabilidad es de 0,03 m²t/m²s, 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.

Artículo 103. 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.

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 104. 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 105. Régimen de usos de las Vías Pecuarias.

El término municipal de Pizarra cuenta con un acto de clasificación de vías pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 12 de enero de 1977 (BOE de 8.2.1977; BOP de 12.4.1977), en el que se clasifican las siguientes vías pecuarias:

	Anchura (M)	Longitud (m)
CAÑADA REAL DE SEVILLA A MÁLAGA	75,22	13.950
COLADA DE JABONERA	10,00	4.200
COLADA DE ÁLORA A MÁLAGA	10,00	8.325
CAÑADA REAL DE RONDA	75,22	11.650
VEREDA DE ANTEQUERA	20,89	900
VEREDA DE LA ALQUERÍA Y JUDÍO	20,89	875

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 no superior a 20 metros. Y en cuanto a las coladas su anchura será determinada por el acto de clasificación.

En todo caso, el régimen jurídico de las Vías pecuarias vendrá determinado por las especificaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias del 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. Así mismo, y teniendo en cuenta que la Aprobación de las Normas Subsidiarias del Pizarra es de 1993, también se estará en lo dispuesto en la Disposición Adicional 2.ª de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se Aprueban Medidas Fiscales y Administrativas, en orden a la desafectación de aquellos trazados de vías pecuarias que discurren por suelo urbano o urbanizable, que hayan adquirido las características de suelo urbano, con anterioridad a la entrada en vigor de la citada norma.

Se estará en lo dispuesto en el Título II del Decreto 155/1998 en cuanto a los Usos Compatibles y Complementarios de las Vías Pecuarias, donde se especifica que cualquier actuación en el ámbito de una vía pecuaria debe ser objeto de autorización por la Consejería de Medio Ambiente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

Artículo 106. Régimen de usos en los Montes Públicos.

La delimitación del 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.

Dentro del término municipal de Pizarra existen los siguientes montes públicos cuyas denominaciones son las siguientes:

DENOMINACIÓN	CÓDIGO
RIBERAS DEL GUADALHORCE	MA-10010
BARRANCO DE RAJA ANCHA	MA-10021
RIBERAS DEL ARROYO DE LAS CAÑAS	MA-10025
RIBERAS DEL ARROYO DEL COMENDADOR	MA-10023
RIBERAS DEL ARROYO DE CASARABONELA	MA-10027

El régimen jurídico de los Montes Públicos vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 107. 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 grafiadas en los planos de estructura del Suelo No Urbanizable, se ha realizado según la información disponible y están su-

jetos a las pertinentes modificaciones y apreciaciones que la Administración Competente estime oportuno.

Dentro del término municipal de Pizarra tan sólo existen carreteras definidas como de tipo convencional, todas ellas dependientes de la Comunidad Autónoma, y son las siguientes:

Red Intercomarcal:

- Carretera de Alozaina a Zalea (A-354).
- Carretera de Antequera a Zalea (A-343).

Red Básica de articulación: Carretera de Campillos a Málaga por el Valle del Guadalhorce (A-357).

Red Complementaria:

- Acceso Oeste a Álora (A- 7077).
- Carretera de Málaga a Pizarra (A-7054).

Red Provincial:

- Carretera de acceso a Gibralgalia (MA- 3400).

Las distancias recogidas en el siguiente cuadro se consideran definidas de acuerdo con los criterios de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, y tendrán las limitaciones de usos genéricas que para estas zonas determina la misma:

Tipo de Vía	Categoría	Dominio Público	Servidumbre legal	Zona de Afección	Zona de No Edificación
Gran Capacidad	Autonómica	8 m	25 m	100 m	100 m
Convencional	Autonómica	3 m	8 m	50 m	50 m
Convencional	Provincial	3 m	8 m	25 m	25 m

Artículo 108. Régimen de usos del Ferrocarril.

El trazado de las vías presentes en el municipio y sus zonas de servidumbre, afección y límite de edificación grafiadas 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 Pizarra existen vías férreas tanto de tipo convencional como de Alta Velocidad, y son las siguientes:

Vías convencionales:

- Ferrocarril de Córdoba a Málaga.

Vías de alta velocidad:

- Línea de AVE de Córdoba a Málaga.

El régimen jurídico de las líneas férreas vendrá determinado por la normativa sectorial de aplicación, en particular la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y el Real Decreto 2387/04, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, así como las normativas que lo modifiquen parcial o totalmente.

Artículo 109. Régimen de usos de las Zonas de Protección Ambiental.

1. Se integran en esta categoría los Espacios Naturales Protegidos, los Montes Públicos, incluyendo los enclaves de propiedad privada localizados en su interior, las vías pecuarias y los Lugares de interés comunitario (LIC).

2. Las determinaciones para las Zonas de Protección Ambiental:

a) La protección de los recursos naturales y la ordenación de los usos en estas zonas se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación y determinaciones derivadas de la normativa específica que le sea de aplicación.

b) Las actuaciones en los montes públicos se dirigirán a contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza; restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos; y desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios.

c) Se prohíben expresamente en estos suelos los usos residenciales, las instalaciones deportivas de carácter extensivo, los aprovechamientos agrícolas intensivos, las actividades

extractivas y mineras, excepto las existentes que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del POTAUM, y cualquier actividad o edificación que no esté destinada al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal o a la adecuación naturalística y recreativa de estos espacios, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial.

d) Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan sido autorizadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan se considerarán conformes con el modelo territorial propuesto.

e) En los Lugares de Importancia Comunitaria no incluidos en los Espacios Naturales Protegidos, sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

Artículo 110. Régimen de usos de las Zonas de Protección Territorial.

1. Se integran en esta categoría el Ámbito Serrano de la Sierra del Hacho, los Regadíos del Guadalhorce, los Montes de Málaga, incluido el Entorno del Hacho, y las Áreas de Transición, donde se incluyen los Paisajes Agrarios de Regadío.

2. Las determinaciones de carácter general para las Zonas de Interés Territorial son las siguientes:

a) Con carácter general las Zonas de Protección Territorial solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

b) Estarán prohibidas las nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.

c) Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar, a excepción de las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

d) Las infraestructuras e instalaciones que discurren o se ubiquen en las Zonas de Protección Territorial adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.

e) Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

Artículo 111. Régimen de usos de los Ámbitos Serranos.

El Ámbito Serrano presente en el municipio de Pizarra corresponde únicamente a la Sierra del Hacho, donde estarán prohibidas las siguientes actuaciones:

a) Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.

b) La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.

c) Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos e infraestructuras definidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM).

d) Las instalaciones relacionadas con la reutilización de residuos urbanos.

e) Las nuevas concesiones de actividades extractivas y mineras, permitiéndose las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuentan con las autorizaciones de la administración sectorial de minas y de las administraciones ambientales y urbanísticas.

f) La instalación de Parques Eólicos.

Artículo 112. Régimen de usos de los Regadíos del Guadalhorce.

En los terrenos incluidos como Regadíos del Guadalhorce estarán prohibidas las actividades relacionadas con la reutilización de residuos, los campamentos de turismo y cualquier actividad de interés público que no esté relacionada con la producción o investigación agropecuaria. Las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluida la vivienda unifamiliar, se permitirá en el caso de que la finca en la que se ubique se dedique íntegramente a su explotación en regadío.

Excepcionalmente, se podrán localizar actuaciones infraestructurales tales como depósitos de agua y depuradoras, siempre que se justifique la necesidad ineludible de localizarlos en estos terrenos.

Artículo 113. Régimen de usos de los Paisajes Agrarios de Regadío.

Bajo esta denominación se han incluido todos los terrenos que presentan un uso del suelo basado en la agricultura de regadío, y que no han podido ser incluidos dentro del espacio denominado Regadíos del Guadalhorce. En cualquier caso quedan dentro de las denominadas Áreas de Transición por el POTAUM, y quedan reguladas de la siguiente forma:

1. Con carácter general los Paisajes Agrarios de Regadío solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

2. Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar, a excepción de las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

3. Igualmente quedan prohibidas las instalaciones de Parques Eólicos.

4. Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

5. Excepcionalmente, podrán implantarse usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales, siempre y cuando dicha industria esté relacionada con las actividades agropecuarias.

Artículo 114. Régimen de usos de los Montes de Málaga.

El uso en los Montes de Málaga será el forestal, permitiéndose las repoblaciones forestales según las especificaciones del régimen de usos de los Espacios de Potencialidad Forestal y los de Alto Riesgo de Erosión.

Sólo estarán permitidos los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas y de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.

Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar. Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existen-

tes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

Estarán prohibidas las nuevas instalaciones industriales.

En cualquier caso estará prohibido cualquier uso que pueda alterar las condiciones naturales o paisajísticas del ámbito o producir riesgos de erosión y, en especial, las actividades deportivas de carácter extensivo y los Parques Eólicos.

Artículo 115. Régimen de usos del Entorno del Hacho.

Bajo esta denominación se han incluido todos los terrenos que bordean al Hacho de Pizarra, que permanecen incluidos como Zona de Protección Territorial, pero que se ha denominado como Entorno del Hacho por presentar unas características geomorfológicas, litológicas y de usos del suelo, diferentes a los Montes de Málaga.

Estarán permitidas en este espacio, las actividades relacionadas con la agricultura y la ganadería, siempre y cuando se demuestre la vinculación de la parcela a estas actividades, así como los parques eólicos siempre y cuando se localicen en zonas alejadas de las carreteras y los núcleos de población. En cualquier caso estará prohibido cualquier uso que pueda alterar las condiciones naturales o paisajísticas del ámbito o producir riesgos de erosión y, en especial, las actividades deportivas de carácter extensivo. Tan sólo se permitirán aquellas edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, incluso la vivienda unifamiliar, las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.

Artículo 116. Régimen de usos de las Áreas de Transición.

Las Áreas de Transición incluidas en este Plan General podrán dejar de ser suelos no urbanizables de especial protección, sólo en aquellos casos en los que se acredite la necesidad de incorporar estos suelos al crecimiento urbanístico natural de la ciudad, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Los terrenos estén en posición colindante con terrenos que merezcan la clasificación como suelos urbanos conforme a las propuestas del planeamiento general objeto de revisión,

b) Sean precisos para satisfacer las necesidades de crecimiento natural de la población del municipio, especialmente si resultan necesarios para satisfacer las demandas de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Excepcionalmente, podrán implantarse usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

Artículo 117. 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 ambas márgenes del dominio público de los cauces con las siguientes anchuras:

Río Guadalhorce	30 m
Arroyo Casarabonela	20 m
Arroyo de las Cañas	20 m
Arroyo del Búho	20 m
Arroyo del Comendador	20 m
Arroyo de la Mijarra	15 m
Arroyo Corrales	15 m

En el resto de cauces del municipio, la franja de protección en ambas márgenes será de 10 metros para los de orden 3; 7 metros para los de orden 2; y 5 para los de orden 1.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable, los siguientes:

- 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.

- 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.

4. En estos espacios y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en el texto Refundido de la Ley de Aguas, se prohíben los siguientes usos incompatibles con su protección:

- La tala de los árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Los desmontes, aterrazamientos y rellenos, que pongan en peligro hitos de vegetación o relieve.

- Las piscifactorías y similares, cuando afecten a espacios forestales o agrícolas de interés paisajístico.

- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas.

- Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

- Construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

- Los usos residenciales no ligados a la explotación, mantenimiento 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 118. Régimen de usos de los espacios de Potencialidad Forestal.

1. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas de vocación forestal con presencia o no de zonas con vegetación forestal en las que por roturación o por incendios forestales, la cubierta vegetal se encuentra muy degradada, pero pueden recuperarse mediante una adecuada política de regeneración y protección.

2. En cualquier caso estará prohibido cualquier uso que pueda alterar las condiciones naturales o paisajísticas del ámbito o producir riesgos de erosión y, en especial, las actividades deportivas de carácter extensivo, las nuevas instalaciones industriales, las edificaciones residenciales y los Parques

Eólicos. Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

3. A pesar de que la vocación de estos suelos es el uso forestal, excepcionalmente podrán acoger establecimientos hoteleros en edificaciones existentes, siempre y cuando junto al proyecto del establecimiento hotelero, se lleve a cabo el Plan de Repoblación Forestal especificado en este artículo, y que las edificaciones no ocupen suelos con Alto Riesgo de Erosión. En cualquier caso, este uso quedará regulado por las determinaciones del Capítulo II de este Título.

4. Para la implantación de cualquiera de los usos y actividades permitidos, el promotor de los mismos deberá acreditar que la zona de actuación no se encuentra incluido en ningún plan o programa de reforestación. Así mismo sería condición indispensable para la concesión de la licencia incluir en el proyecto las medidas necesarias que garanticen la no reactivación de procesos erosivos.

5. En cualquier caso, las labores de repoblación que se establezcan, se harán siguiendo los siguientes criterios:

a) Prestar especial atención a la heterogeneidad espacial natural de cada una de las zonas de actuación, identificar áreas (unidades de actuación) con problemáticas y condiciones particulares y diseñar acciones específicas para cada unidad, huyendo de la aplicación homogénea de las actividades de restauración.

b) Utilizar un amplio abanico de especies autóctonas que abarquen la diversidad de hábitats, los diferentes estadios de degradación y los objetivos de gestión.

c) Mejorar la calidad de las plantas utilizadas en la restauración, preparándolas en vivero en condiciones que faciliten su desarrollo y adaptación en el ambiente donde se van a reforestar.

d) Aplicación de las mejores técnicas disponibles para maximizar el agua disponible para las plantas y mejorar las condiciones físicas y nutricionales de los suelos.

e) Minimizar los efectos negativos que pueden generar estas actuaciones utilizando técnicas de poco impacto. Por ejemplo, la realización de los hoyos de plantación con retroaraña, que tiene especial facilidad para moverse por terrenos escarpados sin apenas alterar la superficie del terreno.

f) Establecer un programa de seguimiento y evaluación de las actuaciones, que permita aprender de los resultados y mejorar las actividades de restauración futuras.

6. En general, el proyecto deberá especificar la distribución y densidades de plantación de estas especies según áreas de solana y umbría, siendo las especies a incluir en las repoblaciones las siguientes:

a) Especies arbóreas: En las zonas de umbría el proyecto de intervención incluirá encinas (*Quercus ilex*). En las laderas de solana se recomienda el uso de algarrobos (*Ceratonia siliqua*) y acebuches (*Olea europaea* var. *sylvestris*).

b) Especies arbustivas: Las especies potencialmente utilizables serán *Pistacia lentiscus*, *Phillyrea latifolia*, *Rhamnus oleoides*, *Quercus coccifera*, *Crataegus brevispina*, *Retama sphaerocarpa*, *Phlomis purpurea*, *Cistus albidus*.

c) Especies arbustivas: Se trabajará con especies resistentes a la escasez de suelo, como son: *Stipa tenacissima* y *Brachypodium retusum*.

7. El Proyecto a redactar incluirá al menos los siguientes aspectos:

- Estudio y cartografía de la vegetación actual de la zona.
- Análisis de riesgos de erosión.
- Análisis de riesgos de deslizamientos.
- Estudio y cartografía de litología y suelos.
- Descripción detallada de las operaciones de plantación.
- Recomendaciones específicas para suelos arcillosos.

- Eliminación de especies exóticas.
- Distribución de especies y densidades de plantación.
- Tipos de protectores para las plantas.
- Aclimatación de la planta.
- Edades de plantación recomendadas.
- Abonado.
- Mantenimiento.
- Cartografía de detalle de las actuaciones propuestas.

Artículo 119. Régimen de usos del Espacios Forestales de Interés Recreativo.

Se han calificado como tales a aquellos espacios forestales, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional, y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales. Dentro del término municipal de Pizarra se ha identificado el siguiente:

- Raja Ancha.

El régimen del suelo para este espacio es el siguiente:

1. Se consideran usos compatibles, y sin perjuicio de las disposiciones expresadas en la Normativa Aplicable, los siguientes:

a) Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos excepto los señalados como prohibidos.

b) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parques Rurales de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo II de este Título.

c) Los usos turísticos y recreativos que se apoyan sobre edificaciones legales existentes previo Estudio de Impacto Ambiental.

d) Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre de acuerdo a lo establecido en dispuesto en el Capítulo II de este Título. En cualquier caso será preceptiva la realización previa de un Estudio de Impacto Ambiental.

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 instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas y piscifactorías.

c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.

d) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.

e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.

f) La vivienda no ligada a la explotación de los recursos primarios o de guardería.

g) Los parques de atracciones y las construcciones hoteleras de nueva planta.

h) Las construcciones y edificaciones públicas singulares, excepto centros de educación ligados al medio.

i) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos. Excepto aquellos vinculados al uso recreativo público de estos espacios.

j) Aeropuertos y helipuertos, e instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

Artículo 120. 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, hayan sido incluidos en el catálogo de árboles protegidos por razones de

su singularidad y con el objeto de que estén integrados en un ambiente o en un entorno a preservar.

1. En general, no se concederá licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas. Así mismo, será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.

2. 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.

3. 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, así como la concesión de la preceptiva licencia municipal.

4. 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.

5. Cuando los daños ocasionados en un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de exigir una indemnización.

En desarrollo de esta Normativa, el Ayuntamiento, además de elaborar un Catálogo individualizado de árboles protegidos, tiene la obligación de actualizarlo periódicamente. Como punto de partida, se han inventariado una serie de árboles y arboledas, que puede servir como base al Catálogo una vez se valore cada uno de sus elementos y se realicen las fichas descriptivas y justificativas de su protección, aumentando el número de árboles y/o quitando aquellos que se considere como elementos no merecedores de formar parte de ese Catálogo.

Núm.	Demoninación
1	Palmeras de Mosquera Baja
2	Algarrobos del Partido de Gibralmora
3	Algarrobo del Polígono
4	Almez y algarrobo del Camino de Ginés
5	Algarrobos de los Tajos de Raja Ancha
6	Jardín del palacio de los condes de Puertohermoso
7	Arboleda casa Huertos
8	Algarrobos en zona Huertos junto al ICONA
9	Algarrobo de la carretera vieja de Málaga
10	Algarrobos del camino de la Ermita
11	Cipreses en hilera de Mosquera Alta
12	Algarrobo próximo al camino de La Vega
13	Algarrobos de los peñascos de Raja Ancha
14	Algarrobos próximos al mirador del camino de la Ermita
15	Algarrobo de Fuente Luna
16	Encina de Parada Nieves
17	Algarrobo del camino de Ginés
18	Algarrobos de la carretera vieja de Málaga en Casablanca
19	Cipreses en hilera de Casablanca
20	Pinar del camino de La Serrana
21	Pinar del camino de El Lobo 1 y 2
22	Algarrobo de la carretera vieja de Málaga
23	Algarrobo del camino de Fuente Luna
24	Algarrobo del camino del Mirador de la Ermita
25	Algarrobos junto al ICONA
26	Algarrobo del camino de la Ermita
27	Algarrobo próximo al campo fútbol
28	Algarrobos centenarios de la Ermita
29	Arboleda del Arroyo de la Ermita

Núm.	Demoninación
30	Pinar del Monte de Casablanca
31	Algarrobo del olivar del camino de la Ermita
32	Algarrobo de la antigua carretera de Málaga
33	Algarrobo de Los Huertos
34	Algarrobo de la carretera vieja de Málaga
35	Algarrobo en la zona Los Huertos
36	Palmera de la Vega de Santa María
37	Palmeras, pinos y cipreses de Casa Grande en Casablanca
38	Arboleda del Parque La Vega
39	Algarrobo del camino de la Ermita
40	Pinares de Cerralba
41	Pinar de Casablanca
42	Yucas de arroyo del Comendador
43	Palmera de la finca Bootello
44	Algarrobos de Gibralmora
45	Algarrobos y encinas de Casillas de Díaz
46	Arbusto de Gibralmora

Artículo 121. Régimen de Zonas de Alto Riesgo de Erosión.

Se han incluido en esta categoría no sólo las zonas que presentan un riesgo alto y muy alto de pérdidas de suelo, sino también aquellas que puedan tener un riesgo cierto desde el punto de vista geotécnico (principalmente en los alrededores del casco urbano de Pizarra) y, por tanto, deben ser excluidas del proceso urbanizador e incluidas dentro del régimen de suelo no urbanizables de especial protección, según determina la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La Localización de estas áreas corresponde a la zonificación que presenta el Anexo Informativo correspondiente a Riesgos Naturales incluidos en este Plan General, que ha atendido a la longitud de las laderas, la cubierta vegetal que presentan y la litología que le sirve de sustrato, así como, las zonas con desplazamientos, movimientos en masa, asentos, 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.

Para las áreas declaradas como zonas de Alto Riesgo de Erosión tan sólo se considera uso compatible las labores de repoblación siguiendo el modelo de Catalina Mimendi, MA.

MODELO NÚM. 1

Para su aplicación en suelos neutros, de reacción ácida, al menos no marcadamente básicos, de textura arenosa ó franco-arenosa, más ó menos sueltos. Terrenos cubiertos de matorral de escaso porte, o rasos, o con pies dispersos de cultivos arbóreos. Exposición de solana.

Densidad total: 800 pies/ha.

Pinus pinea	70%
Quercus ilex	15%
Ceratonia siliqua	10%
Cupressus sempervirens	5%

El acebuche (Olea europea) puede sustituir a la encina en los terrenos de fuerte degradación.

MODELO NÚM. 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 ó menos compactos (no arenosos). Terrenos rasos, o vegetación de matorral pobre, o con cubierta poco densa de cultivos arbóreos. Exposición a solana, a veces algo protegida, sin llegar a ser umbría clara.

Densidad total: 800 pies/ha.

Pinus halepensis	70%
Quercus ilex ssp. Rotundifolia	15%

Ceratonia siliqua	10%
Cupressus sempervirens	5%

El acebuche (*Olea europea*) puede sustituir a la encina (*Quercus ilex*) en los terrenos de fuerte degradación.

MODELO NÚM. 3

Para su aplicación en terrenos de ribera, márgenes fluviales y áreas aluviales, con humedad edáfica suficiente, independientemente de la exposición y de la altitud. Es la típica situación en la mayoría de los arroyos existentes en nuestra provincia (cursos esporádicos con circulación de agua muy restringida a sólo las épocas de fuerte precipitación).

Densidad total: 800 pies/ha, sin incluir sauces ni adelfas.

Populus alba	20%
Fraxinus angustifolia	10%
Ulmus minor	10%
Morus alba	5%
Celtis australis	5%
Nerium oleander y Salix sp.	50%

Las adelfas y sauces se plantarán en las márgenes y áreas más próximas al agua ó encharcadas; los sauces en varetas ó estaquillas. Entre las especies de *Salix* recomendadas, están: *S. pedicellata* y *S. alba*, *S. triandra*, *S. fragilis* y también *S. eleagnos*, *S. purpurea* y *S. atrocinerea*, éste último pudiendo alejarse más de la ribera.

1. En estas zonas el uso característico será el de repoblación forestal siguiendo los criterios antes impuestos.

2. Tan sólo se permitirán las instalaciones de aperos 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 (tanto aperos como infraestructurales) 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 y después de la fase constructiva y de explotación, donde además de la estabilización de los terraplenes y taludes, se contemple el plan de revegetación de la zona afectada y sus alrededores.

Artículo 122. 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 la Memoria Informativa de este Plan General.

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 au-

torización 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 se justifique la necesidad ineludible de ubicarlos en estos terrenos, y que 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.

CAPÍTULO IV

El Hábitat Rural Diseminado y los Asentamientos Diseminados (SUSPENDIDO)

Artículo 123. Régimen del Hábitat Rural Diseminado (SUSPENDIDO).

A los efectos de este Plan General se han identificado únicamente dos zonificaciones que pueden ser consideradas como tales de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que además presentan un origen histórico (aparecen ya en la foto aérea del denominado vuelo americano de 1956-57) y además se encuentran generalmente vinculados a la actividad agraria de manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables. En el municipio de Pizarra se han identificado dos hábitats que presentan estas características y tienen la siguiente denominación:

- Casillas de Díaz.
- Los Malagueños.

Ambos núcleos diseminados rurales suponen el reconocimiento histórico y tradicional de 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, aspectos éstos que desde el Plan General deben subsanarse, dotándoles de una normativa que les permita tener acceso a unas condiciones mínimas de habitabilidad. Para 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.

Artículo 124. Planes Especiales del Hábitat Rural Diseminado (SUSPENDIDO).

El Plan Especial habrá de contener, además de la documentación y determinaciones exigidas por los artículos 42 y 43 de la LOUA, las siguientes determinaciones:

1. Un plano del Centro de Gestión Catastral con la delimitación de la superficie que desea acogerse al Plan Especial y un plano topográfico a una escala mínima de 1:5.000 en el que se graficarán los siguientes elementos:

- Análisis pormenorizado de los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficit, así como los terrenos parcelados que aún no presenten edificación.
- 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.

2. Un Estudio de Impacto Ambiental y de Integración Paisajística del área delimitada, donde se 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.

Dicho estudio deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente para lo cual el Ayuntamiento solicitará dicho informe una vez aprobado inicialmente el Plan Especial.

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. Las condiciones de uso y edificación por las que se regularán las construcciones deberán apoyarse en criterios de urbanización blanda, que sea poco impactante con el medio y no promueva el aumento de la pérdida de calidad ambiental y paisajística de la zona, 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.

- 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.

- Delimitación exacta de los posibles yacimientos arqueológicos que pudieran existir, tomando como base la zonificación ya establecida por este Plan General.

- Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado, siguiendo los criterios expuestos en este artículo (infraestructuras, repoblaciones, medidas correctoras, etc.).

4. Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- Se mantendrá en todo caso, la clasificación de suelo no urbanizable.

- 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 de la urbanización.

- 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 e instalaciones del hábitat, dichas edificaciones e instalaciones quedan sujetas al régimen de fuera de ordenación previsto en las normas de régimen transitorio para las edificaciones en suelo no urbanizable.

- La regulación del régimen de parcelación en los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado deberá incluir las determinaciones necesarias que aseguren que la división o segregación de fincas para poder realizar actos edificatorios cumpla con los siguientes fines:

a) Que se preserve la naturaleza no urbanizable del suelo y no se induzca la formación de nuevos asentamientos.

b) 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.

c) Que, de acuerdo con los criterios anteriores, no se permitan en ningún caso parcelas mínimas inferiores a la media de las existentes en el referido hábitat.

d) Que, de acuerdo con los criterios anteriores, no se permita en ningún caso que como consecuencia de segregaciones y divisiones de fincas situadas junto al límite del referido hábitat, resulten fuera del mismo parcelas que incumplan las normas sobre prohibición de parcelaciones en el suelo no urbanizable común o protegido.

Artículo 125. Régimen de los asentamientos diseminados (SUSPENDIDO).

El Plan General identifica los siguientes ámbitos de suelo no urbanizable, como asentamientos en régimen de fuera de ordenación, y en los que, respecto a un conjunto significativo de edificaciones y de obras de infraestructuras y servicios, ha prescrito las acciones de restitución de legalidad urbanística, y que no se incluyen en la categoría de Hábitat Rural Diseminado por no concurrir las circunstancias de éstos:

- Mosquera
- Arroyo del Comendador
- Finca El Realejo
- Finca La Serrana

El régimen de fuera de ordenación de estos asentamientos no excluye la obligada incoación de los procedimientos

sancionadores o de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de aquellas obras, edificaciones o instalaciones en los que no han prescritos las acciones para la sanción de la infracción y para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Los objetivos del Plan General para estos asentamientos son, de conformidad con las previsiones del POTAU, los siguientes:

1. Delimitar con precisión el perímetro del ámbito, abarcando el espacio que contengan la presencia significativa de las viviendas dispersas.

2. Fijar un régimen de fuera de ordenación por remisión a un planeamiento especial específico que racionalice, sin legitimarlos o legalizarlos, los procesos de ocupación existentes, y permita la generación de servicios primarios mínimos para mejorar la calidad de vida y ambiental del ámbito, de forma que no sólo se garantice el mantenimiento del paisaje rural y de los caminos rurales como únicas vías de acceso, como requerimiento expreso de la ordenación territorial, sino que además se sujete el ámbito a una específica regulación de la situación de fuera de ordenación que afecta no solo a las edificaciones sino al entero ámbito del asentamiento, y sin que por ello se legitime o legalice la actuación realizada.

A tal efecto se establecen las siguientes determinaciones:

1. Las edificaciones existentes en el asentamiento quedan sujetas individualmente al régimen de fuera de ordenación previsto en las normas de régimen transitorio para las edificaciones en suelo no urbanizable.

2. Deberá tramitarse para la totalidad del asentamiento un Plan Especial de Asentamiento Fuera de Ordenación, redactado en el marco de las finalidades previstas en el artículo 14.a) de la Ley 7/2002, que incluya las determinaciones necesarias para dotar de los servicios primarios estrictamente imprescindibles para garantizar las condiciones mínimas de higiene y habitabilidad de los usos residenciales existentes, pero sin que puedan comportar dotaciones y servicios propios de procesos urbanos y sin que ello implique ni que el uso ni las edificaciones del asentamiento queden legitimadas, sujetándose al régimen de fuera de ordenación previsto en las normas de régimen transitorio y a las previsiones particulares que este Plan General establezca para cada ámbito.

3. El Plan Especial de Asentamientos Fuera de Ordenación será de iniciativa pública y deberá limitar sus previsiones a las obras, los servicios e infraestructuras realizados para dotar de los servicios primarios mínimos que garanticen las condiciones mínimas de higiene y habitabilidad de los usos residenciales existentes.

4. En caso de expropiación no incrementarán el valor del suelo, las obras, los servicios e infraestructuras que hayan sido ejecutados en aplicación y desarrollo Plan Especial de Asentamientos Fuera de Ordenación.

CAPÍTULO V

Afecciones jurídico-administrativas

Artículo 126. Régimen de usos del Patrimonio Histórico-Artístico.

El Patrimonio Histórico-Artístico del municipio de Pizarra, 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 protección y los posibles usos permitidos, se remite al Catálogo de Patrimonio Histórico-Artístico perteneciente a la Memoria Informativa de este Plan General.

Artículo 127. Régimen de usos del Patrimonio Arqueológico.

Debido a la práctica ausencia de datos asociados a nuevos trabajos posteriores a la redacción del documento de planeamiento vigente y dado que las actuaciones sistemáticas realizadas en las inmediaciones de Pizarra no han aportado datos lo suficientemente esclarecedores, el catálogo que ahora presentamos contiene la misma información que SIPHA y documento de NORMAS SUBSIDIARIAS vigente, salvo la zonificación del yacimiento el Borriquito, recopilado por noticias orales. Es más, la información contenida en la base de datos de muchos yacimientos (sobre todo los ubicados en el valle) no ha podido ser contrastada en campo debido a las inaccesibilidad de las parcelas, al ser fincas privadas y estar dedicadas a la explotación de cítricos. Esta circunstancia impone la necesidad de crear una serie de herramientas necesarias para la conservación y/o gestión de los Bienes arqueológicos presentes y que toda parcela en la que se tengan indicios o noticias aunque sean puntuales acerca de la existencia de restos arqueológicos sea sometida a cautela arqueológica como zonificación tipo 3, la menos restrictiva y que a ella queden sujetas todas las parcelas en las que se prevea futuras mejoras de parcela agrícola como abancalamientos, puestas en riego que precisen excavaciones y movimiento de tierras.

Los criterios de catalogación, tipología y zonificación arqueológica son los siguientes:

A) Tipo 1.

Yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Cualquier operación, del tipo que sea, que pudiera plantearse sólo puede ir dirigida a generar «mejoras manifiestas para la propia condición del Bien de Interés Cultural» y deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.

Comprende:

- Conjuntos Arqueológicos y yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC).

- Los yacimientos en proceso de incoación de expediente.

- Los yacimientos arqueológicos sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de zona o yacimiento arqueológico.

A los efectos de este Plan General, se han identificado los siguientes bienes inmuebles:

NÚM. FICHA	DENOMINACIÓN
A.01	ERMITA RUPESTRE DE LA FUENSANTA (BIC)
A.02	NECRÓPOLIS PREHISTÓRICA DEL HACHO (BIC)
A.12	TORRE DE LA CRUZ
A.13	DESPOBLADO DE LOS CASTILLEJOS DE QUINTANA

B) Tipo 2.

Este tipo se aplica fundamentalmente a zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Engloba principalmente a los yacimientos arqueológicos detectados en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en la zona de catalogación es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de un sondeo arqueológico previo.

- Previo a la obtención de la licencia de obras se acometerán los oportunos sondeos, de cuyos resultados, positivos o negativos (según valoración de la Comisión Provincial de Patrimonio a tenor del informe arqueológico), dependerá la concesión o no de la misma por parte del Ayuntamiento.

- En caso de sondeo positivo con documentación de estructuras arqueológicas, y previa consolidación, si procede, el Ayuntamiento podrá conceder licencia de construcción, siempre que el proyecto de obras contemple la debida protección de las estructuras descubiertas.

- Ocasionalmente, cuando las estructuras o restos arqueológicos exhumados ofrezcan gran interés por su carácter monumental, científico, didáctico, expositivo, etc., éstos pasarán a ocupar un grado superior en la escala de protección (integral).

- En caso de sondeo negativo, la parcela quedará libre de trabas en el orden arqueológico, pudiendo el Ayuntamiento conceder la licencia de construcción.

Por tanto, en los suelos zonificados y/o protegidos por la catalogación de TIPO 2, es decir, aquellos en los que existen indicios de la presencia de restos arqueológicos en superficie que hacen suponer la existencia de restos estructurales o depósitos arqueológicos en general contenidos en el subsuelo, cualquier operación urbanística o edificatoria, incluyendo en el casco urbano consolidado, los procesos de renovación inmobiliaria quedarán condicionados a la ejecución de trabajos de investigación arqueológica previos. Se realizarán los preceptivos proyectos de actividades arqueológicas que se tramitarán al Departamento de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Pizarra, que lo remitirá a la Delegación Provincial de Cultura de Málaga.

A los efectos de este Plan General, se han identificado los siguientes bienes inmuebles:

NÚM. FICHA	DENOMINACIÓN
A.07	BAÑERO DE LA REINA
A.14	EL BORRIQUITO

C) Tipo 3.

Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento o la existencia de algún vestigio no definitorio externo así como la proximidad a un yacimiento arqueológico o cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias. En las zonas catalogadas con este tipo se efectuará una labor de control de movimiento de tierras simultáneo a todo movimiento en el terreno, estando prohibido por la legislación vigente que éstos se realicen sin el control de un técnico arqueólogo.

La realización de obras de edificación o cualesquiera otras actuaciones que lleven aparejada la remoción tierras se notificará previamente al Departamento de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Pizarra, que dará traslado a la Delegación Provincial de Cultura de Málaga que lo tramitará, a su vez, a la Dirección General de Bienes Culturales para su correspondiente aprobación.

Si en el transcurso de los trabajos arqueológicos el técnico observara estructuras arqueológicas o los suficientes vestigios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasaría automáticamente a la consideración de zona de sondeos, o TIPO 2 o TIPO 1, si los restos son especialmente significativos, aplicándosele la normativa correspondiente.

En el supuesto de control arqueológico negativo, la parcela quedaría libre de cargas.

En los casos en los que se produzca el hallazgo casual de restos arqueológicos, éstos quedarán sujetos a la reglamentación autonómica vigente para dicha casuística y, con la mayor celeridad posible, la corporación local tomará las medidas suficientes que garanticen la protección e investigación de los mismos, siguiendo los criterios tipológicos definidos en los apartados anteriores de este documento.

A los efectos de este Plan General, se han identificado los siguientes bienes inmuebles:

NÚM. FICHA	DENOMINACIÓN
A.03	ABRIGO HAZA DE LOS POBRES
A.04	ABRIGO FUENTE DE LA LUNA
A.05	VENTA QUEMADA
A.06	EL SANTICIO

NÚM. FICHA	DENOMINACIÓN
A.08	FARALLÓN HAZA DE LOS POBRES
A.09	EL PARADOR
A.10	LADERA DE CERRO GORDO
A.11	ABRIGO DE LA CAÑADA DE LAS POZAS
A.15	LA CHARCUELA
A.16	FINCA CARRIÓN
A.17	AHUMADA
A.18	LAGAR QUEMADO
A.19	MOSQUERA
A.20	CERRO BOBALÓN
A.21	LOMAS DE ZALEA

Artículo 128. Régimen de usos del Patrimonio Edificado.

Para la elaboración del Patrimonio Edificado se han tenido en cuenta los siguientes aspectos: el paisaje, la arquitectura industrial, la arquitectura popular, la arquitectura moderna o contemporánea, los conjuntos arquitectónicos urbanísticos, la relevancia de los ambientes, lo decisivo del mantenimiento del vínculo entre el elemento y su emplazamiento.

Después de un detenido estudio de todos los elementos protegibles se han terminado por considerar tres niveles, de mayor a menor grado o intensidad, de protección:

A) Nivel 1. Protección Integral.

Señala el máximo grado de protección al elemento y a su entorno físico, su contexto urbano. Son bienes que forman parte fundamental del imaginario histórico de la ciudad. Se atenderá a su protección tipológica, compositiva, material, espacial, contextual, estilística y funcional. Es el nivel de protección asignado a los elementos que deben ser conservados en su integridad por su carácter monumental y singular y/o por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas. La protección de los bienes de este nivel restringirá la posibilidad de intervención sobre ellos, limitando las reformas y obligando a la conservación de lo edificado.

Condiciones particulares de edificación:

- Sólo se permitirá el tipo de obra de edificación que tienda a la buena conservación de lo edificado. En todo caso se deberán mantener los elementos arquitectónicos que constituyen el carácter singular del elemento patrimonial. Además de las condiciones particulares expresadas en la Ficha de catalogación.

- Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad y coherencia arquitectónica original

- Deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

- Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán permitir obras de reconstrucción y rehabilitación con la finalidad de mejorar la legibilidad y/o puesta en valor del inmueble, previa redacción de un Plan Especial y siempre que estén recogidas en su Ficha de Catalogación.

- En dichos edificios se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

A los efectos de este Plan General, se han identificado los siguientes bienes inmuebles:

NÚM. FICHA	DENOMINACIÓN
E.01	PALACIO DE LOS CONDES DE PUERTO HERMOSO
E.02	IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL
E.04	ERMITA DE NTRA. SRA. DE LA FUENSANTA
E.34	EL ALMACEN. CONDES PUERTO HERMOSO
E.38	PUENTE SOBRE EL GUADALHORCE (FF.CC.)
E.39	PUENTE SOBRE EL GUADALHORCE (CARRETERA)
E.41	MUSEO MUNICIPAL DE PIZARRA
E.52	POBLADO COLONIZACIÓN CERRALBA
E.53	POBLADO COLONIZACIÓN ZALEA

B) Nivel 2. Protección Global.

Alto grado de protección. Para edificios o conjuntos de alta relevancia aunque sea local. Su protección y conservación son fundamentales para preservar la memoria histórica de la ciudad. Protección tipológica, compositiva y ambiental. Se pueden permitir intervenciones, que serán expresadas en la ficha correspondiente. Es el nivel de protección asignado a aquellos elementos que por su carácter singular y/o por razones histórico-artísticas hace necesaria y obligada la conservación de sus características arquitectónicas originales y puede compatibilizarse con un cambio de uso.

Condiciones particulares de edificación:

- Sólo se permitirá el tipo de obra de edificación que tienda a la buena conservación de lo edificado y además obras de reforma menor. En todo caso se deberán mantener todos los elementos arquitectónicos que constituyen el carácter singular del inmueble. Además de las condiciones particulares expresadas en su Ficha de Catalogación.

- Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad y coherencia arquitectónica original.

- Deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieran.

- Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y rehabilitación, siempre que estén recogidas en su Ficha de catalogación y previa redacción de un Estudio de Detalle.

- Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

A los efectos de este Plan General, se han identificado los siguientes bienes inmuebles:

NÚM. FICHA	DENOMINACIÓN
E.03	CONVENTO HERMANAS DE LA CRUZ
E.07	IGLESIA VEGA HIPÓLITO
E.09	CASA DEL ADMINISTRADOR, PLAZA DE LA IGLESIA núm. 8
E.10	CASA D. JERÓNIMO, C/ SAN PEDRO núm. 35
E.12	VIVIENDA C/ MÁLAGA núm. 22
E.15	CASA JUANA LA DEL CARBÓN, C/ SAN PEDRO núm. 4
E.16	CASA OSORIO, C/ SAN PEDRO núm. 6
E.17	CASA DE LA PEÑA, PLAZA AYUNTAMIENTO núm. 13
E.22	CASA PACO DÍAZ, C/ REAL Núm. 19
E.23	CASA DE EUGENIO, C/ MÁLAGA núm. 1
E.25	CASA DÑA. INÉS, C/ MÁLAGA núm. 7
E.26	TORRE PAJARETE- LAGAR S. XVIII
E.27	VIVIENDA C/ MÁLAGA núm. 62
E.33	CUARTEL GUARDIA CIVIL
E.47	LAGAR LOS BOOTELLO
E.50	CASA Y HUERTO D. GINÉS
E.56	CORTIJO VILA (CASCARERO) ANTIGUO CJO. DE LAS VEGAS DE BOZA
E.58	CASCAREO VILA
E.60	CASA DEL DENTISTA, PLAZA ESTACIÓN, 8
E.66	CORTIJO NIÑO DE ROSA
E.67	CASA GRANDE (CASABLANCA)
E.72	HUERTA BOOTELLO (CASCARERO)
E.78	MOLINO GARRIDO

C) Nivel 3. Protección Parcial o Genérica.

Es el asignado a los elementos cuyo valor arquitectónico, histórico o artístico no alcanza el carácter singular que tienen los de los niveles 1 y 2 pero que sus características arquitectónicas originales, su correspondencia con una tipología protegible, valor arquitectónico y ambiental, su articulación en la trama urbana, su contribución como elementos constitutivos del tejido y de la configuración del paisaje urbano o su protagonismo en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección. En la mayoría de los casos se protege la imagen del paisaje urbano expresada sobre todo por las fachadas de los edificios o en el paisaje rural del municipio.

A los efectos de este Plan General, se han identificado los siguientes bienes inmuebles:

Núm. FICHA	DENOMINACIÓN
E.05	VIVIENDA C/ SAN PEDRO núm. 17
E.06	VIVIENDA C/ MÁLAGA núm. 20
E.08	CASA ANTONIO INFANTE, C/ PUERTA DE LA GUARDIA núm. 2
E.11	CASA DE PACO EL DE EUGENIO, C/ SAN PEDRO núm. 33
E.13	CASA PACO ROSAS, C/ SAN PEDRO núm. 16
E.14	CASA ISIDORA ROSAS, C/ SAN PEDRO núm. 18
E.18	CASA CONSISTORIAL, PLAZA AYUNTAMIENTO núm. 1
E.19	CASA ANTONIO MORENO C/ REAL Núm. 5
E.20	CASA FAMILIA GARCÍA ROSAS, VIVIENDA C/ REAL Núm. 7
E.21	JUAN MORENO, C/ REAL Núm. 15
E.24	CASA MENSSEGUER
E.28	CASA DEL TELÉGRAFO, C/ SAN PEDRO núm. 27
E.29	VIVIENDA C/ SAN PEDRO núm. 23
E.30	VIVIENDA C/ BARRIO ALTO Núm. 3
E.31	VIVIENDA C/ SAN PEDRO núm. 15
E.32	CASA PEPA GÁMEZ, C/ SAN PEDRO núm. 5
E.35	VEGA PUERTO HERMOSO. HUERTA DE LAS RANERAS I
E.36	VEGA PUERTO HERMOSO. HUERTA DE LAS RANERAS II
E.37	VEGA PUERTO HERMOSO. HUERTA DE LAS RANERAS III
E.40	CASA PEÓN CAMINERO CHARCUELA
E.42	CORTIJO CANTARERO O ANTIGUO CORTIJO POZO DEL HIGUERAL
E.43	CORTIJO SAN MARTÍN
E.44	CORTIJO EL CAÑUELO
E.45	EL CORTIJILLO
E.46	CORTIJO LA TORRE
E.48	CORTIJO LOS SUÁREZ
E.49	CORTIJO DEL BARRANCO
E.51	HACIENDA LA AHUMADA
E.54	HUERTA Y CASA MATEOS (CASCARERO)
E.55	CORTIJO GINÉS (CASCARERO)
E.57	VEGA MORALES 1
E.59	HANGARES ESTACIÓN FF.CC.
E.61	VIVIENDA C/ NUEVA Núm. 31
E.62	ANTIGUO PARADOR DEL CONDE
E.63	CASA CARMEN GONZÁLEZ C/ ALTA núm. 2
E.64	VIVIENDA C/ ALTA núm. 7
E.65	CASA DE LA LUZ EN C/ ALTA núm. 9
E.68	CORTIJO LA SIERRA
E.69	VIVIENDA C/ BARRIO ALTO Núm. 26
E.70	CASA PEÓN CAMINERO (ARROYO CORRALES)
E.71	CASA ISABELITA (CASCARERO)
E.73	CASA DE LA MANGA O DE LLORET
E.74	CORTIJO CRUZADO
E.75	CORTIJO LAS CRUCES
E.76	CORTIJO LAS ROSAS
E.77	ARROYO CASARABONELA I (CASCARERO)
E.79	VIVIENDA C/ BARRIO ALTO Núm. 4

Artículo 129. Régimen de las Servidumbres Aeronáuticas.

La totalidad del término municipal se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres aeronáuticas legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga. Se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos. En los mencionados planos se representan mediante líneas las zonas en las que el propio terreno vulnera dichas superficies limitadoras.

Le serán de aplicación la siguiente normativa:

Ley 48/60, de 21 de julio (BOE núm. 176, de 23 de julio), sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE núm. 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE núm. 162, de 8 de julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003, de Ruido, de 17 de noviembre (BOE núm. 276, de 18 de noviembre).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE núm. 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE núm. 69 de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE núm. 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE núm. 303 de 19 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE núm. 292, de 7 de diciembre).

Real Decreto 943/1987, de 3 de julio, por el que se modifican las servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto y Base Aérea de Málaga (BOE núm. 173, de 21 de julio de 1987, con corrección de errores en BOE núm. 235, de 1 de octubre de 1987).

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE núm. 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 por la que es aprobado el nuevo Plan Director del Aeropuerto de Málaga (BOE núm. 189, de 9 de agosto).

Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (BOE núm. 20, de 1 de enero de 2009).

En los ámbitos de Suelo No Urbanizable en los que el terreno se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno, objetos fijos o estructura (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc) o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas u otras instalaciones técnicas de producción de energías renovables, carteles, etc) así como tampoco aumentar en altura las ya existentes. Excepcionalmente, conforme al artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados. En el caso de las superficies de Aproximación, Transición y Subida en Despegue, el Real Decreto 862/2009 sólo contempla la excepción del apantallamiento.

Artículo 130. Régimen de la contaminación acústica y áreas de sensibilidad acústica.

Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 236/2003, de 25 de noviembre) para los estudios acústicos de actividades sujetas a los trámites de prevención ambiental que establece la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Será de obligatoriedad para los ayuntamientos la realización y aprobación de mapas de ruido cuando las ciudades tengan una población de más de 100.000 habitantes.

La Administración Autonómica o Local, competente por razón de la actividad, estará obligada a elaborar y aprobar mapas de ruido para los ejes viarios cuyo tráfico supere los tres millones de vehículos al año.

Los mapas de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes habrán de revisarse y, en su caso, modificarse cada cinco años a partir de la fecha de su aprobación.

En los casos restantes donde no se cumplan los supuestos anteriores será de obligado cumplimiento realizar estudios de sensibilidad acústica. En estos se deberán incluir los diferentes niveles acústicos como motivo de restricción a la ocupación con edificaciones. Este hecho dará lugar a áreas acústicas que indicarán los índices de ruido y la compatibilidad de usos en el planeamiento propuesto.

LÍMITES DE DECIBELIOS POR ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	ÍNDICES DE RUIDO		
	Ld	Le	Ln
Área tipo A	65	65	55
Área tipo B	75	75	65
Área tipo C	73	73	63
Área tipo D	73	73	63
Área tipo E	70	70	65
Área tipo F	60	60	50
Área tipo G	Sin determinar		
Área tipo H	60	60	50

Donde:

Área tipo A. Uso residencial o relacionado con éste como zonas ajardinadas.

Área tipo B. Uso Industrial.

Área tipo C. Uso Recreativo, deportivo y/o espectáculos.

Área tipo D. Uso turístico.

Área tipo E. Uso terciario incluido hostelería, alojamiento, restauración y otros.

Área tipo F. Uso sanitario, docente y cultural.

Área tipo G. Uso de Infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que lo reclamen.

Área tipo H. Uso de espacios naturales protegidos y zonas tranquilas en campo abierto.

Una vez que se ejecute el desdoblamiento de la autovía del Guadalhorce y se realice el estudio acústico pertinente se deberán incluir las zonas de servidumbre acústicas y áreas de transición de esta autovía establecidas por dicho estudio y se atenderá a las restricciones que dicha zonificación establezca.

Para ello, los sectores de uso residencial y sanitario-asistencial afectados por esta infraestructura, deberán realizar estudios acústicos específicos.

CAPÍTULO V

Conceptos

Artículo 131. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.

1. Tala de conservación. Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

a) En áreas sujetas a plantas de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.

b) Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.

c) 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.

2. Tala de Transformación. 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.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético. 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.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos. 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.

5. Captación de Aguas. 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.

6. Obras o Instalaciones anejas a la explotación. 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.

7. Obras o Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación. 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 empaque de productos, siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Instalación o construcción de invernaderos. Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares. Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales o sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 500 cabezas de ganado, o 10.000 aves o 100 especies no autóctonas.

10. Infraestructura de servicio a la explotación. 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.

11. Vertederos de Residuos Agrarios. 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.

12. Construcción de piscifactorías. Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

Artículo 132. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos. Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Salinas. Adecuaciones e instalaciones para la obtención y comercialización de sal a partir del agua de mar o de un manantial.

3. Extracciones mineras a cielo abierto. Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales.

4. Extracciones mineras subterráneas. Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

5. Instalaciones anexas a la explotación. Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

6. Infraestructuras de Servicio a la explotación. 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.

7. Vertidos de Residuos Mineros. Usos o actuaciones para el servicio de residuos de la actividad minera.

Artículo 133. Construcciones y edificaciones singulares.

1. Almacenes de productos no primarios. 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.).

2. Industrias incompatibles en el medio urbano. 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. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios. 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.

4. Infraestructura de Servicios. Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de Residuos Industriales. Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 134. Actuaciones de carácter Turístico-Recreativo.

1. Actuaciones Naturalísticas. 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.

2. Adecuaciones Recreativas. 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.

3. Parque Rural. 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. Instalaciones deportivas en el medio rural. Conjunto integrado de obras e instalaciones, dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de Atracciones. Conjunto de instalaciones y artefactos fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social. 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.

7. Campamento de Turismo. 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.

8. Instalaciones no permanentes de restauración. 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.

9. Instalaciones permanentes de restauración. Son casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

11. Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. 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.

Artículo 135. Actuaciones de carácter Turístico-Recreativo.

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para, satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza y edificios vinculados a la defensa nacional.

2. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

Artículo 136. Actuaciones de carácter Infraestructural.

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública. 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.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública. 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.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.

Bajo este concepto se engloban las estaciones de servicio, talleres mecánicos, básculas de pesaje, instalaciones para medición del tráfico (ITV), los puntos de socorro, en los casos de carreteras y las áreas de servicio, en el caso de las autopistas y autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones. 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. Instalación o construcción de infraestructura energética. 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.

6. Instalaciones o construcción del Sistema General de Abastecimiento o Saneamiento de Agua. 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.

7. Viario de carácter general. Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la ges-

ción del territorio, y que en cualquier caso, tiene una utilización general, tanto de carácter público como privado.

8. Obras de protección hidrológica. 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.

9. Obras de regulación hidrológica. 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).

10. Helipuertos y Aeropuertos. 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.

11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas. 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.

12. Infraestructura para experimentación industrial. Comprende la creación de pistas de rodadura, realizadas con el fin de experimentación e investigación, y de sus instalaciones anejas.

Artículo 137. Construcciones Residenciales Aisladas.

1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos primarios. 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 Garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Viviendas ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal, previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma. Edificio aislado residencial-unifamiliar de uso temporal o estacionario, con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 138. otras instalaciones.

1. Soportes de publicidad exterior. Se entienden por tales, cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos. 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.

Artículo 139. 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 pizarras 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 en las categorías anteriores.	AAU
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

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
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*
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
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

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
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) Tensioactivos 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

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
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 pantalanés 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
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*

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
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 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.	AAI
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 almíbaros 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

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
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, silvicultura, 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 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.	AAU
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*

CAT.	ACTUACIÓN	INS.
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
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. Freidorías 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 combus-

tible 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 cate-

goría 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 140. La actividad de ejecución del planeamiento.

Corresponde al Ayuntamiento del Pizarra, 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 del Pizarra 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 141. 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 142. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

El Ayuntamiento del Pizarra, 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 143. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

1. Cuando no vengán 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 del Pizarra para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 144. Incumplimiento de los plazos máximos.

1. El incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento legitimará al Ayuntamiento de Pizarra:

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 145. Gestión pública.

1. El Ayuntamiento del Pizarra podrá utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación urbanística y la de régimen jurídico y contratación de las Ayuntamiento del Pizarra 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 del Pizarra 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 del Pizarra 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 del Pizarra 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 146. 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 147. 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 148. 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 149. Delimitación de unidades de ejecución.

1. La 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 150. 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 Pro-

yecto 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 o 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 instrumentos 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 151. 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 152. 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 153. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran infe-

riores 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 154. 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 Pizarra.

En ese caso, el Ayuntamiento de Pizarra o la persona que asuma la diferencia podrán reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

2. Corresponde al Ayuntamiento de Pizarra 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 155. 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.

5. La eficacia de toda transferencia requiere, en su caso, la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

6. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 156. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público de los que sean titulares, el Ayuntamiento de Pizarra o la Comunidad Autónoma y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

4. Cuando una unidad de ejecución o un área o sector sea colindantes a bienes de dominio público excluidos de la

unidad, área o sector, y, al efectuar el deslinde administrativo o al informarse por el titular de los bienes demaniales el planeamiento de desarrollo o el instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, resultase una alteración del deslinde incrementando o disminuyendo las propiedades colindantes, se entenderá modificada la unidad, área o sector con la exclusión o inclusión en aquello que se incremente o disminuya el dominio público a favor de la propiedad colindante y debiendo referirse los parámetros de la ordenación urbanística a la superficie real existente.

Artículo 157. Determinación del sistema de actuación.

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del suelo. A estos efectos, las determinaciones que al respecto contenga el Plan General en ámbitos remitidos a su posterior ordenación pormenorizada tendrá carácter indicativo y no vincularán en ningún caso al Ayuntamiento de Pizarra.

3. En defecto de previsión expresa y motivada en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada la determinación del sistema de actuación se efectuará por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

4. Idéntico procedimiento se seguirá para la sustitución del sistema inicialmente elegido.

5. Para la determinación del sistema el Ayuntamiento de Pizarra valorará las siguientes circunstancias:

- a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.

j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

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

Artículo 158. Los proyectos de reparcelación.

1. Los Proyectos de Reparcelación incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la misma. Dichos propietarios tendrán para la promoción del sistema de actuación por compensación y para la participación en la Junta de Compensación, los mismos derechos y deberes que los propietarios incluidos en la unidad desde que sea definitiva la delimitación de ésta.

2. La aprobación del Proyecto de Reparcelación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos perte-

necientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

3. Cuando proceda conforme al presente Plan o en virtud de Convenio Urbanístico, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar la afección de los terrenos al pago de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución o cualesquiera otras cargas suplementarias que procedan.

4. Cuando no pueda aplicarse el derecho de localización del artículo 102.1.d) de la Ley 7/2002, será obligado que en la valoración de las fincas aportadas y resultantes se incluya un coeficiente que refleje, de forma suficientemente motivada, las diferencias de situación y características dentro del espacio ordenado.

Artículo 159. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas.

1. Los gastos imputables a quienes hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas. Ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de que dichos gastos sean voluntariamente asumidos de forma anticipada en cuyo caso quien asuma la responsabilidad de los mismos podrá hacer reserva del aprovechamiento correspondiente.

CAPÍTULO III

Las actuaciones asistemáticas

Artículo 160. Excepciones a la ejecución sistemática.

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

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

b. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo.

Dicha ejecución anticipada implica en todo caso, el reconocimiento a los titulares del suelo de los aprovechamientos que les correspondan, de los que se hará reserva para su posterior transferencia.

c. Los procesos de reconocimiento y atribución de aprovechamiento y edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

d. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.

e. Los terrenos del suelo urbano no consolidado que incluídos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración Urba-

nística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

f. Los procesos de obtención de terrenos con destino donacional que, no estando incluidos en unidades de ejecución, tengan lugar por cualquier procedimiento distinto a los previstos en los párrafos anteriores.

Artículo 161. Instrumentos de gestión asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

2. En particular, son instrumentos de ejecución asistemática:

a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.

b) La obtención de dotaciones públicas no incluidos en unidades de ejecución sin expropiación forzosa.

c) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

d) Las reservas de aprovechamientos.

e) Los convenios urbanísticos.

f) La ejecución de obras públicas ordinarias.

g) La delimitación y organización de áreas de gestión integradas sin unidad de ejecución.

h) La ejecución de obras de edificación.

Sección Primera. La Expropiación

Artículo 162. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

1.º Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

2.º Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

3.º Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

4.º Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

5.º Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

6.º En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

a) la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b) la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

c) la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

d) la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

e) la inobservancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

7.º A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

8.º A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

9.º A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

10.º En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

Artículo 163. Efectos de la aprobación de los planes en la ejecución sujeta a expropiación forzosa.

La aprobación del presente Plan General y de sus planes de desarrollo conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando la ejecución deba producirse por expropiación.

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

Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.

Artículo 164. El sistema de actuación por expropiación Forzosa.

Cuando el sistema de actuación sea por expropiación se aplicarán las reglas siguientes:

1. La delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 7/2002.

3. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general.

4. Podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

5. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante.

6. La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

a) La gestión directa, en la que ella efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, ya sea mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por el agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación. En este supuesto, se aplicarán las reglas del artículo 117 de la Ley 7/2002 para la gestión indirecta del sistema

por concesión a iniciativa del agente urbanizador, y las del 118 cuando sea a iniciativa de la Administración. En cualquiera de los casos, la adjudicación de la expropiación debe responder a los criterios y procedimientos del artículo 119 de la Ley 7/2002.

Artículo 165. Valoración y justiprecio en la expropiación forzosa.

La valoración de los bienes y derechos sujetos a expropiación forzosa se hará según los criterios del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizada en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca la Comisión se pagará en metálico.

Sección Segunda. La ejecución urbanística de las dotaciones

Artículo 166. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

c) Por convenio urbanístico.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias.

c) Por convenio urbanístico.

Artículo 167. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Artículo 168. Derecho y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones y no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación correspondiente.

Sección Tercera. La ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 169. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

1. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquella o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

2. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.

b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

Sección Cuarta. Otros medios de ejecución asistemáticos

Artículo 170. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Por expropiación forzosa.

e) Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo 171. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.

2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución.

6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor del propietario de la parcela receptora.

7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

8. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley 7/2002.

9. La Transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se

inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley 7/2002.

Artículo 172. Registro de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán al menos los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

TÍTULO VIII

EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y OTROS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN EN EL SUELO

CAPÍTULO I

Instrumentos de Intervención y Destino de los Bienes.

Artículo 173. Instrumentos de intervención municipal en el suelo y vivienda.

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

a) El Patrimonio Municipal de Suelo.

b) La delimitación de áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas.

c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos

d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

e) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

f) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

g) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

Artículo 174. El Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento más importante del Ayuntamiento de Pizarra para posibilitar el derecho constitucional de los ciudadanos una vivienda digna.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo los siguientes:

A) Obligatoriamente:

a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.

b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la ley urbanística andaluza.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.

e) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

B) Potestativamente:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del ayuntamiento de Pizarra con arreglo a las condiciones y/o límites temporales que acuerde fijar.

b) Los bienes dotacionales propiedad del Ayuntamiento que no hayan sido afectados a un uso o servicio público, por un plazo temporal que será fijado por el órgano competente del Ayuntamiento de Pizarra.

Artículo 175. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Los terrenos del Patrimonio Público del Suelo también podrán ser destinados a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley 7/2002, se consideran usos de interés público los siguientes:

- a) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
- b) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
- c) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 176. Destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión del patrimonio municipal del suelo.

El destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, será el siguiente:

- a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público del suelo. Dentro de este apartado se podrá incluir la compra de viviendas con destino a protección oficial.
- c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Se considera dentro de este apartado la adquisición de acciones o participación en metálico o en especies, de entidades de gestión urbanística cuyo objeto social responda a sus fines.
- d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Se considerarán, entre otras, incluidas en este apartado, siempre que se desarrollen en la ciudad consolidada, la rehabilitación y conservación de bienes catalogados por el Plan General, los proyectos de obras públicas ordinarias y la financiación de actuaciones urbanizadoras no integradas previstas en el Plan.

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

Artículo 177. Zonas para la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.

También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas de suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

CAPÍTULO II

Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 178. Disposición general.

Las disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública son las siguientes:

- a) La que establecen el carácter de las determinaciones sobre vivienda protegida.
- b) La vinculación que estas determinaciones comporta en orden al uso de los terrenos.
- c) La previsión de las consecuencias jurídicas en los cambios de usos a vivienda libre.
- d) Las normas sobre localización y características de las parcelas para vivienda protegida.
- e) Fomento de iniciativas para incrementar el porcentaje de viviendas protegidas.

Artículo 179. Carácter de las determinaciones sobre vivienda protegida.

1. Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos del artículo 10 de la Ley 7/2002 la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida y los parámetros y determinaciones que fijan los porcentajes, edificabilidad, unidades de aprovechamiento, edificables y número de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

2. No constituye ordenación estructural la localización concreta de las parcelas con destino y calificación de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, que determine el instrumento de desarrollo o que resulte de la ordenación pormenorizada del Plan General en el suelo urbano o urbanizable ordenado.

Artículo 180. Vinculación que estas determinaciones comportan sobre el uso de los terrenos.

1. Las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida determina que los suelos en los que se concrete dicha reserva y a los que se refiera la calificación solo podrán edificarse viviendas que conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entienden como protegidas, es decir, la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada como tal por la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Asimismo, tendrán la consideración de vivienda protegida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado en el apartado anterior y a efectos del cumplimiento de las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida, los alojamientos destinados a colectivos específicos que constituyen fórmulas intermedias entre la vivienda tradicional y la residencia colectiva, los cuales estarán integrados por una parte de estancia privativa y otra en la que, de forma comunitaria, se pueda desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda en los términos que resulten de la norma de aplicación, y sean calificados como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

3. Finalmente, la protección de la vivienda se extiende a efectos del cumplimiento de las disposiciones del Plan General sobre reserva o calificación de vivienda protegida a los garajes y trasteros que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la misma, así como a otros elementos a los que pueda ampliarse la protección conforme al correspondiente plan o programa. Los garajes, trasteros y demás elementos a los que

se extiendan la protección serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

Artículo 181. Nulidad e infracciones por cambio de uso en viviendas protegidas.

1. Serán nulas las licencias y los actos administrativos que autoricen el de cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre, lo cual únicamente podrá efectuarse mediante la innovación del planeamiento, previendo las medidas compensatorias recogidas en el artículo 36.a) 2ª de la LOUA.

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

Artículo 182. Normas sobre localización y características de las parcelas para vivienda protegida.

Para la localización de las parcelas para vivienda protegida en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General y en orden a su adjudicación en los instrumentos de beneficios y cargas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se procurará que la ordenación y adjudicación permita que las parcelas de vivienda protegidas sean en manzanas independientes que permitan concentrar la totalidad o la mayor parte de los aprovechamientos urbanísticos municipales, evitando proindivisos. Cuando se haga la adjudicación a particulares se procurará evitar proindivisos que puedan afectar a la pronta ejecución de los proyectos.

b) Si resultan diversas manzanas se procurará su adecuada integración en el conjunto de la ordenación tanto en orden a un adecuado acceso a todos los servicios y equipamientos como para evitar la segregación de tales viviendas.

c) Las dimensiones y forma de las parcelas y la tipología y ordenanza edificatoria deberá ser adecuada para que puedan ejecutarse proyectos que cumplan las normas y planes sobre vivienda protegida.

Artículo 183. Fomento de iniciativas para incrementar en porcentaje de viviendas protegidas.

Coefficientes de ponderación:

Los coeficientes de ponderación expresan las diferencias entre los precios medios de repercusión de los suelos destinados a los diferentes usos y tipologías, tomando como valor de referencia el de la vivienda protegida.

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

La cesión del 10% al Ayuntamiento se calcula sobre las unidades de aprovechamiento. Por lo tanto, si dicha cesión se materializa en vivienda protegida, gracias a los coeficientes de ponderación, este 10% de aprovechamiento medio supondrá más edificabilidad que si se destina a algún otro de los usos y tipologías que recoge en Plan.

1. Uso del Aprovechamiento Municipal:

El 10% de cesión obligatoria del Aprovechamiento Medio a la Administración Local se materializará preferentemente edificabilidad destinada a la construcción de vivienda de protección oficial, siempre y cuando las necesidades de otros tipos de equipamientos se encuentren cubiertas en la zona.

2. Cargas externas:

Se determinan unas cargas externas para los suelos destinados a la promoción de vivienda protegida inferior a los establecidos para la promoción de vivienda libre.

En este sentido se establecen unas cargas externas para la vivienda protegida de 21,50 €/m²t y para vivienda libre de 70,50 €/m²t.

La determinación de estas cantidades se ha realizado en base a la relación existente entre el coeficiente para vivienda libre (3,29) y el de vivienda protegida (1).

3. Ampliación de los plazos al promotor tanto de urbanización como de ejecución de las obras:

El artículo 18 de la LOUA establece que con carácter general los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificar los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

En este sentido el PGOU establece plazos máximos más dilatados para aquellos suelos en los que se vaya a promover vivienda protegida. Estos plazos serán revisables por la Administración Local según las necesidades municipales de vivienda protegida.

TÍTULO IX

REGULACIÓN DE USOS Y SISTEMAS

Sección Primera. Regulación de usos.

Artículo 184. Disposiciones generales.

Se regularán en este PGOU los usos en los distintos tipos de suelo.

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

En Suelo Urbanizable Sectorizado se asignarán los usos globales.

Al Suelo Urbanizable No Sectorizado el PGOU señala los usos incompatibles de cada área con esta categoría de suelo.

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

Artículo 185. Desarrollo de la regulación de usos.

1. En Suelo Urbano, el PGOU regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del PGOU en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.

2. También en Suelo Urbano, los Planes Especiales podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General, siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste.

3. En Suelo Urbanizable Sectorizado, la regulación será la definida en las correspondientes fichas.

4. En Suelo Urbanizable No Sectorizado, el PGOU establecerá los usos incompatibles.

5. En cualquier tipo de suelo, cualquier actuación o uso en los márgenes del viario de competencia autonómica o estatal se estará asimismo a lo dispuesto en la Ley de Carreteras o norma similar que pudiera aprobarse.

Artículo 186. Clases de usos.

1. Según el grado de detalle de su determinación:

a. Uso global: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que se realiza con la ordenación. Para ser considerado como tal, debe destinarse un mínimo del 70% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito.

b. Uso Pormenorizado: Es aquel que caracteriza a parcelas concretas, tanto por la asignación directa en suelo urbano, como zonificación de del planeamiento de desarrollo, de una calificación u ordenanza específica.

2. Según su naturaleza.

a. Uso Público: Son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

b. Uso Privado: Son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

c. Uso Colectivo: Son los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define por pertenencia a una asociación o agrupación, o por el pago de cuotas, precios o tasas.

3. Según la idoneidad para su localización.

1. Uso Complementario (del uso global y del uso pormenorizado): Es aquel que caracteriza a las dotaciones públicas, o no lucrativas, que por exigencias de la legislación urbanística o del Plan General haya de reservarse, o de hecho se reserven por el planeamiento, y para el que no se establece ninguna limitación. También son consideradas como tales las propiedades públicas igualmente destinadas a dotaciones.

2. Uso Alternativo del uso global: son aquellos definidos en las fichas de las zonas, intercambiables entre sí como tales usos globales.

3. Uso Compatible del uso global: son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso global, hasta un máximo del 30% del techo edificable lucrativo asignado al ámbito.

4. Uso Alternativo del uso pormenorizado: son aquellos que pueden sustituir completamente al uso pormenorizado.

5. Uso Compatible del uso pormenorizado: son aquellos de carácter lucrativo, que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela preferentemente situados en Planta Baja.

6. Usos Incompatibles o Prohibidos: se consideran así usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan, o por las Ordenanzas de los Planes Parciales, al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

7. Usos Provisionales: Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan. Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con los artículos 48 a 56 de la LOUA. Debiendo cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización aceptada por el propietario y se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad. La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará.

Artículo 187. Según su función.

- Uso Vivienda, es el de aquellos edificios destinados mayoritariamente a residencia habitual.

a) Uso Viario, es el de aquellos espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento.

b) Uso Aparcamiento, es el de aquellos espacios o locales destinados a la detención prolongada de los vehículos de motor.

c) Uso Oficina, es el de aquellos espacios o locales destinados a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o los particulares.

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

e) Uso Industria, es el de aquellos espacios o locales destinados a las siguientes actividades:

f) Transformación, de materias primas o semielaboradas, o su preparación para posteriores transformaciones.

g) Conservación, guarda y distribución al por mayor.

h) Agencias de transporte.

i) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, etc.

j) Industrias de materiales para la construcción.

k) Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

l) Uso Logístico, es el formado por actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías, incluidas las actividades de transporte de mercancías y servicios anejos que garanticen su funcionamiento.

m) Uso Empresarial, es el formado por actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información.

n) Uso I+D+i, es el formado por las actividades relacionadas con la Investigación Científica, y con el Desarrollo y la Innovación Tecnológica.

o) Uso Turístico, es el de aquellas zonas destinadas a alojamiento temporal en cualquiera de sus modalidades definidas en la legislación específica.

p) Uso Hostelería, es el de aquellos espacios tales como cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiesta, casinos, pub, bar con música, tablaos flamencos, etc.

q) Uso Alojamiento Comunitario, comprende los espacios o locales destinados a alojamiento con instalaciones comunes tales como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, así como las instalaciones anejas complementarias.

r) Uso Recreativo, y de relación social, son los espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

s) Uso Asistencia Sanitaria, es el de aquellos espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.

t) Uso Docente, es el de aquellos espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, incluso guarderías, academias, universidades, autoescuela, etc. Se podrán incluir en este uso los edificios residenciales privados donde se impartan clases o disponiendo parte del edificio al uso académico.

u) Uso Cultural, los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centro de investigación, etc., así también los destinados a actividades socioculturales y de relación como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, cívico, peñas, etc.

v) Uso Religioso, los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, tales como templos, centros parroquiales, conventos, etc.

w) Uso Áreas Libres, comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garan-

tizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, como parques, jardines públicos y privados, pequeños huertos familiares, etc., así como para protección y aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran y de obtener las mejores condiciones ambientales del área.

x) Uso Deportivo, los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y o cultura física.

y) Uso Administrativo, usos ligados a instituciones y cuerpos de protección y orden público tales como bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores. Se incluyen también en esta clase los usos propios del ejército.

z) Uso Agrícola, Forestal o Pecuario. Comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

aa) Uso Extractivo, comprende las actividades de extracción de áridos y movimientos de tierras.

bb) Uso Cementerio.

cc) Uso Camping.

dd) Uso Recreativo ligado a áreas forestales, tales como ventas, clubs de campo, lugares de picnic y análogos, y el resto de los que se regulan específicamente en las normas para el Suelo no Urbanizable.

Sección Segunda. Regulación del uso de vivienda

Como criterio general de interpretación prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de Edificación o Norma que lo sustituya o complementa, que sea contradictoria o más restrictiva que las especificadas en la presente sección.

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

Artículo 188. Definición de tipologías.

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

- Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela con acceso independiente, y sin elementos comunitarios, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

- Vivienda plurifamiliar: Es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Respecto a su configuración interna distinguimos las siguientes tipologías:

1. Vivienda compartimentada

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

2. Vivienda en espacio único

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

Respecto a su ubicación en el tejido urbano distinguiremos:

1. Vivienda exterior

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

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

- En los edificios de viviendas plurifamiliares de tres o más dormitorios, al menos 2 piezas habitables (estancias, entre ellas la principal (salón o salón-comedor) y un dormitorio, tendrán huecos que abran a calle o espacio libre público o espacio libre privado resultante de la aplicación de las ordenanzas particulares en el caso de las tipologías Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada (UAD-2), Unifamiliar Pareada (UPD) o Poblado Mediterráneo (PM).

- En el caso de viviendas de dos o menos dormitorios, bastará con 1 pieza habitable (estancia principal), tendrá huecos que abran a calle o espacio libre público o espacio libre privado resultante de la aplicación de las ordenanzas particulares en el caso de las tipologías Unifamiliar Aislada, Unifamiliar Adosada (UAD-2), Unifamiliar Pareada (UPD) o Poblado Mediterráneo (PM).

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

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

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

2. Vivienda interior

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

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

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

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

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

Artículo 189. Superficies útiles mínimas de las dependencias.

Conceptos previos para todas las unidades residenciales:

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

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

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

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

1. Salón comedor: 25,00 m² en viviendas con más de 3 dormitorios, 20,00 m² para viviendas de 3 dormitorios y 18,00 m² para viviendas de menos de 3 dormitorios.

2. Cocina: 7,00 m² para viviendas de menos de 3 dormitorios. Podrá integrarse con la superficie del salón, en cuyo caso se incrementará en 7,00 m² la superficie de la dependencia resultante.

En el caso de contar con tres o más dormitorios, la superficie mínima de la cocina será de 9,00 m².

3. Lavadero o tendedero: 2,00 m², el tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin una superficie de 2,00 m²/vivienda.

4. Dormitorios: 10,00 m² para dormitorios dobles y 8,00 m² para dormitorios simples y al menos un dormitorio de 12,00 m².

5. Baño: 4,00 m².

6. La tipología de vivienda de «Espacio Único» o «loft» tendrá un mínimo de 40,00 m² de superficie útil, similar a la asignada a la vivienda de 1 dormitorio. En esta superficie se incluye el espacio para tendedero. Este «espacio único» o «loft» deberá tener una regularidad formal de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 4,00 metros de diámetro.

Artículo 190. Condiciones de distribución de las dependencias.

No se admitirán viviendas que incumplan cualquiera de las condiciones de distribución de viviendas de las descritas a continuación:

1. Se fija la altura libre mínima en 2,70 metros de suelo terminado a cara inferior de forjado terminado, o en su caso del falso techo, admitiéndose por razones técnicas justificadas rebajar esta altura en los siguientes casos:

1.1. En caso de salón, comedor y dormitorios: 20,00 cm mediante falso techo, no debiendo superarse más del 40% de la superficie mínima definida en el artículo anterior.

1.2. En cocinas: 20,00 cm mediante falso techo (no existiendo en este caso limitación de superficie).

1.3. En el resto, piezas de servicio y piezas de distribución: 40 cm mediante falso techo, sin limitación de superficie.

2. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un baño. El acceso al baño no podrá efectuarse nunca directamente desde la cocina, ni a través de dormitorio en el caso de vivienda de más de 1 dormitorio cuando el baño sea único, ni desde salón-comedor excepto en la tipología de «vivienda en espacio único».

3. El acceso a un dormitorio no podrá efectuarse a través de otros dormitorios, cocinas, baños ni aseos.

4. En caso de proyectarse la cocina incorporada al salón-comedor, la superficie mínima exigida para el salón se incrementará en 7,00 m² en viviendas de 1 y 2 dormitorios y de 9,00 m² en viviendas de 3 o más dormitorios. Esta solución no anula la obligatoriedad de prever una superficie mínima de lavadero de 2,00 m² proyectada de forma conjunta o separada de la cocina o en zonas comunes del edificio. Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.

5. En caso de intervenciones en edificios protegidos o de reutilización o rehabilitación de viviendas, siempre que desde el proyecto se justifique la imposibilidad de cumplirlas no serán obligatorias las condiciones antes descritas.

Artículo 191. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una octava (1/8) parte de la superficie en planta de la estancia. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería abierta, con anchura mínima de los huecos de 1,60 m en el frente a la galería.

En aquellas ordenanzas de uso predominante residencial en las que, por la tipología edificatoria, sea posible su desarrollo, esta norma será de aplicación a todos los espacios de la vivienda, incluidos espacios auxiliares.

2. No se permitirán en los edificios de viviendas plurifamiliares que los dormitorios y estancias interiores den a Patios de luces, debiendo dar a vía pública o Patios de manzana como mínimo, salvo los dormitorios cuando se justifique la inviabilidad de dicha ubicación.

3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.

4. En viviendas con más de un cuarto de baño, al menos uno de ellos tendrá iluminación y ventilación directa al exterior, patio de manzana o patio de luces mediante hueco de superficie no menor de 0,9 m², asegurándose las condiciones higiénicas.

5. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas deberá ajustarse a los requerimientos correspondientes a estancias habitacionales de uso diurno.

6. En función del tipo de patio definido en los artículos siguientes, se podrá ventilar e iluminar dependencias con los siguientes criterios:

- Podrá ventilar e iluminar a través de patio de manzana alojamientos completos cuando las dimensiones de patios sean superiores a 350 m² (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándose interiores y admitiéndose como tales cuando se justifique la accesibilidad solar en ARCO SOLAR I en proyecto, siempre que se de la condición de vivienda pasante o se garantice de forma justificada en proyecto técnico el funcionamiento de los sistemas de aspiración estáticos previstos para la sustitución de estrategias de ventilación cruzada para garantizar la calidad del aire interior y la evacuación del calor almacenado durante el verano.

- Podrán ventilar e iluminarse a patio de manzana todas las dependencias de uso diurno, excepto la mayor, siempre que se garantice la accesibilidad solar para aquellas fachadas a patio de manzana situadas en el ARCO SOLAR I, junto con los adecuados mecanismos de sombreado en huecos debidamente justificados en Proyecto técnico.

- Podrán ventilar a patios de luces todas las dependencias con excepción de la sala de estar, comedor. Los dormitorios podrán ventilar siempre que se justifique la inviabilidad de otra ubicación. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

Sección Tercera. Regulación del uso de aparcamiento y garaje

Artículo 192. Definición.

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

Se define como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 193. Reserva de espacios para aparcamientos y uso obligatorio en todas las construcciones.

Los Planes Parciales y Planes especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrá carácter de mínimo las reservas previstas en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los Planes Parciales.

Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las fichas reguladores de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará en ellas a lo dispuesto en

este mismo artículo para los PPO en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Si las circunstancias del sector o Unidad de Ejecución, por la escasez de red viaria o por las dimensiones de ésta en su ámbito, resultase inviable ubicar el número de aparcamientos en vía pública exigidos, se ubicarán éstos en interior de parcelas edificables, debiendo realizar las cesiones obligadas para asegurar el carácter público que determina la legislación para el número de aparcamientos exigidos, con las únicas excepciones establecidas por la legislación aplicable.

En los PPO, además de las reservas de aparcamientos exigidas por la LOUA en vía pública según el uso característico asignado al sector, deberán preverse en interior de parcelas resultantes de la ordenación el número de aparcamientos exigidos por la ordenanza específica.

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

1. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,50 m de ancho por 4,50 m de largo.

2. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.

3. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan.

A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

4. En todos los Proyectos de edificación será obligatorio prever plazas de aparcamiento cubiertas o descubiertas, en superficie, sótano o plantas altas, dentro de la parcela propiedad del edificio, según los siguientes estándares:

Zona Unifamiliar, UAS y UPD: 2 aparcamientos por vivienda.
 Zona Poblado Mediterráneo, PM: 2 aparcamientos por vivienda.
 Zona Unifamiliar Adosada, UAD: 1 aparcamiento por vivienda.
 Zona Casco, C y Bloque, BLQ: 1 aparcamiento por vivienda. 1 aparcamiento por cada 50,00 m² de local en planta baja o alta.
 En la Zona CH está prohibido el aparcamiento.

Se exceptuarán de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas en Suelo Urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya parcela sea inferior a 200,00 m² o su parte de fachada no alcance los 6,00 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6,00 m. Siempre y cuando se trate de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar. No obstante las ordenanzas particulares podrán matizar estas condiciones generales, en cuyo caso prevalecerán las dispuestas por la ordenanza particular.

Se exceptuarán de esta obligatoriedad las viviendas sometidas a régimen de protección oficial u otro régimen de protección pública, en cuyo caso, las reservas de aparcamientos interiores a la parcela se regularán por la normativa sectorial correspondiente.

5. Para los edificios públicos o privados destinados a usos comerciales o de oficina, o aquellos que sean residenciales y admitan este uso en plantas bajas se preverá 1 plaza de aparcamiento por cada 50,00 m² construidos además de aquellas plazas que le corresponden según el número de viviendas.

6. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cuarenta (40) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento, o según la normativa vigente al respecto. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas estarán a lo dispuesto en dicha normativa vigente: el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que re-

gula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En caso de contradicción será de aplicación la más restrictiva.

7. En las zonas industriales y de almacenes, se preverá una plaza de aparcamiento para cada 100,00 m² de superficie construida.

8. En zonas hoteleras se preverán:

a. Hotel 4, 5 estrellas: 1 plaza cada 2 habitaciones.

b. Hotel de 2, 3 estrellas: 1 plaza cada 4 habitaciones.

9. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas, 2,50 m por 4,50 m. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.

Artículo 194. Condiciones de edificación de garajes.

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

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 5,00 m y un mínimo de 3,50 m. Así mismo, en el caso de Ordenanza plurifamiliar alineadas a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada más principal, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

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

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

Artículo 195. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

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

1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

Artículo 196. Accesos y circulación interior.

1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.

2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:

a. Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) ac-

ceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.

b. Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.

c. Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.

d. Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a. Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b. Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c. Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

4. Si las vías interiores de circulación sirven de acceso a las plazas de aparcamiento y éstas se disponen perpendiculares a la vía de circulación o formando un ángulo entre 60° y 90° con ésta, dicha vía deberá contar con una anchura mínima de 500 cm de forma que sea posible la maniobra de entrada y salida a cada plaza. En las plazas situadas es esquina de dos paramentos perpendiculares o formando ángulo entre 60° y 90° con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3 m más desde el límite exterior de esta plaza en esquina, o bien diseñar la misma con un sobrecancho de 60 cm libres sobre el ancho mínimo exigido (2,50 m), quedando entonces con 3,10 cm de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.

5. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 20% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. Los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4%) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

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

a. Que se habilite una acera con anchura mínima de setenta (70) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).

b. Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

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

Las rampas no podrán invadir en ningún caso el viario público (acera o carril), y en el plano que delimita la parcela o solar del viario público, la cota de acceso de la rampa, deberá coincidir con la cota superior del bordillo de la acera. Se podrá realizar un rebaje de la acera, de forma gradual, con pendiente máxima del 8%, del cual se aportará la solución en el proyecto.

Artículo 197. Dimensiones de las plazas.

1. Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje serán de 2,50 m de ancho y 4,50 m de largo.

2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cuarenta (40) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento, o según la normativa vigente al respecto. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas estarán a lo dispuesto en dicha normativa vigente: el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, así como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En caso de contradicción será de aplicación la más restrictiva.

Artículo 198. Condiciones de seguridad.

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

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.

2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

4. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

5. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo del dos por ciento (2%) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrá de ser al menos del tres por ciento (3%) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo. Se cumplirá con lo dispuesto en el CTE y legislación vigente.

6. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

7. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y material combustible.

8. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Los garajes están sometidos a licencia municipal, donde se hará constar en la solicitud además de los requisitos de carácter general, la naturaleza de los materiales de construcción, número, pendiente y dimensiones de rampas y accesos a la vía pública.

Sección Cuarta. Uso terciario

Artículo 199. Uso hotelero.

Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, hostales, etc., que estén recogidos en la normativa autonómica vigente.

Artículo 200. Uso oficina.

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

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

En el primer caso se admitirá este uso en la totalidad del edificio que tenga uso comercial o de servicios, admitiéndose en los otros dos casos dicho uso en el 50% de la superficie construida de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto de uso residencial.

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

Deberán cumplir las características de accesos, materiales, vías de evacuación, etc., que establece para este uso el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 201. Uso comercial.

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

Se incluyen en este tipo de usos los destinados a servicios, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. No se incluyen los bares, cafeterías, etc, que se incluyen en el uso de Hostelería.

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

1. En el primero de los casos se estará a los establecidos en las ordenanzas específicas en este tipo de uso.

2. En el segundo caso se permitirá el uso comercial exclusivamente en planta baja, además de sótano o semisótano sólo con carácter de almacén. Se exceptúan los usos de servicios relacionados en segundo párrafo o similares donde se permite en otras plantas de edificios residenciales, siempre que la superficie construida dedicada no sobrepase el 50% de la superficie total de dicho edificio. Exceptuándose cuando la ordenanza permita un porcentaje mayor o establezca la obligatoriedad de disponer una determinada superficie de techo comercial.

Dispondrá de las salidas de urgencias, accesos, aparatos de extinción etc., según el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 202. Uso de hostelería.

Es el destinado al servicio público de la expedición de alimentos preparados, excluyendo la actividad de hospedaje que corresponde al uso hotelero. Se incluyen aquí los establecimientos de bebidas, cafeterías, bodegas, etc.

Este uso no solo se admite en planta baja de la edificación admitiéndose su ampliación a la primera planta de la misma.

Aseos.

1. Los locales destinados a la hostelería dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado a discapacitados según legislación vigente.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o antesala.

En lo que respecta a los parámetros de aparcamientos, aseos y escaleras, deberá cumplir a efectos de este Plan con lo exigido en Uso Comercial. El uso de Hostelería se atenderá a la normativa específica establecida por la Comunidad Autónoma.

Artículo 203. Uso recreativo, discotecas y salas de fiestas.

Es el destinado al servicio público para recreo o diversión mediante la explotación privada de las actividades pub, bar con música, tablaos flamencos, y salón de juegos, boleras, etc.

Este uso solo se admite en las plantas bajas de las edificaciones.

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

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

Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente manifiesten su aceptación a tal uso.

Todas las actividades y usos de este artículo se atenderán a la Normativa específica marcada por la Comunidad Autónoma y CTE o normativa que las sustituyan.

En lo que respecta a los parámetros de aparcamientos, aseos y escaleras, deberá cumplir a efectos de este Plan con lo exigido en Uso Comercial.

Sección Quinta. Regulación del uso industrial

Artículo 204. Clasificación.

Las disposiciones reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su urbanización en relación a los otros usos. Simultáneamente se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas.

De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorias industriales:

1. Industrias compatibles con la vivienda.
2. Industrias compatibles con la zonificación residencial.
3. Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 205. Primera Categoría: Industrias compatibles con la vivienda.

Se definen como tales, aquellas que utilicen maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 kW. Si es en Planta Baja o Sótano, que no originen molestias al exterior del local en que estén ubicadas y que no produzcan ruidos superiores a 55 decibelios (dBA), ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o substancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen tales establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta categoría

industrial cuando por su volumen o por las molestias y peligros que supongan superen a los fijados para esta Categoría, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2.ª Categoría.

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

Artículo 206. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

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

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

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

Igualmente se entenderá que son «nocivas» aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria, y «peligrosos», los establecimientos industriales en los que se produzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de los materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

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

Además se incluyen las actividades siguientes:

1. Taller de electricidad.
2. Taller mecánica automóvil.
3. Taller chapa y pintura.
4. Taller carpintería metálica.
5. Taller carpintería madera.
6. Taller industria cerámica.
7. Taller industria textil.
8. Taller industria tapicería.
9. Industria escapatate.
10. Industria pan (Horno)
11. Industria juguetes.
12. Industria de embutidos.
13. Imprenta (no librería)
14. Fabricación de helados.
15. Tintorería.
16. Lavanderías.
17. Lavandería industrial.
18. Taller de cerrajería.

Artículo 207. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

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

El nivel máximo admisible de ruido en esta categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Artículo 208. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad, o por cualquier otra derivada de la aplicación de la Legislación Ambiental, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Artículo 209. Reglamentación de las actividades.

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

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Disposiciones y de la capacidad que para ello tiene legalmente conferida, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras de uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y en todo caso sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que estas zonas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos sobre el medio ambiente de las actividades.

Artículo 210. Regulación del uso.

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, en las que asimismo, se establecen las superficies máximas admisibles.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores máximos establecidos siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos medidos en decibelios, no superen las cifras máximas indicadas.

3. El aumento de potencia está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un límite máximo de 48 dBA. En todo caso, entre las 22 h y las 8 h el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores punta accidentales.

Artículo 211. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de Categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior en ningún caso, a dos meses) no se garantiza el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.

3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como Segunda Categoría las siguientes:

a. Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b. Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c. Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d. Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni éstas se transmitan al exterior.

e. Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.

f. Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m² de superficie industrial y de dos camiones para superficies superiores.

g. Que desde las 21 h a las 8 h sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h. Que además de las precauciones contra incendios preventivas en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma o rociadores automáticos.

4. Solo se utilizarán el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5. En ningún caso podrá reducirse en Primera Categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 212. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fijan en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:

a. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactividad. En el punto o puntos en donde se pueden originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto:

a. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen

inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego o explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

b. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

c. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

d. Radiactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberá cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

e. Ruidos. En los lugares de observación y medida especificados en el punto 2 del presente artículo, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter de ruido precisadas en la tabla II.

Tabla I

FRECUENCIA. BANDAS DE OCTAVA ESTÁNDAR EN CICLOS POR SEGUNDO	INTENSIDAD DE SONIDO (EN DECIBELIOS)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

Tabla II

LOCALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN O CARÁCTER DEL RUIDO	CORRECCIÓN DE DECIBELIOS
1. Operación que se realiza durante el día (de 8 a 22 horas)	+ 5
2. Fuente de ruido que se opera menos de: 20% por cualquier período de 1 hora	+ 5 (20%)
b) 5% por cualquier período de 1 hora	+ 10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5
4. Ruido de carácter periódico	- 5
5. Parcela o solar que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m de cualquier zona residencial o rústica, prevista por el Plan General	+ 10

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las 22 horas y las ocho de la mañana, se aplicará una o más correcciones contenidas en la Tabla II, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla I.

4. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas. Para su corrección se dispondrá bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula DIN 10 log. 10 3.200 A2 N2, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia de hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de Categoría Tercera. 15 pals en las de Categoría Segunda y 5 pals en las de Categoría Primera.

5. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el punto 2 del presente artículo, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a las fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

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

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

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

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

7. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

8. Otras formas de contaminación de aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 213. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Legislación vigente.

Sección Sexta. Sistemas generales y sistemas locales. Regulación de los usos «espacios libres» y «equipamiento comunitario»

Artículo 214. Definición de sistemas generales y sistemas locales.

1. Definición:

1. Los Sistemas Generales son dotaciones integrantes de la ordenación estructural establecida por el presente Plan General, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una determinada área de la ciudad o de una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Dichos elementos pueden ser suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a dicha dotación, funcionalidad o servicio.

2. Los Sistemas Locales son aquellos suelos, construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad o a una concreta actuación urbanizadora o ámbito equivalente, así como los que vienen requeridos como dotaciones por la legislación urbanística para el desarrollo de los sectores y áreas de planeamiento.

2. Obtención de los terrenos dotacionales:

a. Sistemas Generales.

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

b. Sistemas Locales.

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

Artículo 215. Clasificación de los sistemas.

Los sistemas se clasifican en los siguientes grupos:

Sistemas de Áreas Libres:

Sistema General de Áreas Libres (SGAL)

Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)

Sistema Mixto:

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

Sistemas de Equipamiento Comunitario:

Sistema General de Equipamiento (SGE)

Sistema Local de Equipamiento (SLE)

Sistema Viario:

Sistema General Viario (SGV)

Sistema Local Viario (SLV)

Sistemas de Infraestructuras de Servicios:

Sistema General de Infraestructuras (SGI)

Sistema Local de Infraestructuras (SLI)

Sistema Ferroviario:

Sistema General Ferroviario (SGF)

Sistema General de Reforestación:

Sistema General de Reforestación (SGRF)

Los Sistemas Generales de Reforestación se encuentran incluidos en los Suelos No Urbanizables de Especial Protección de Potencialidad Forestal, quedando por tanto regulados según lo especificado en el artículo 118 de las Normas Urbanísticas respecto al Régimen de Usos de los Espacios de Potencialidad Forestal.

Artículo 216. Definición y tipos del sistema de áreas libres.

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

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

Artículo 217. Sistema General de Áreas Libres (SGAL).

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

1. Planeamiento y Programación del SGAL.

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

2. Condiciones de uso de los SGAL.

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

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

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

Se admite el uso de aparcamientos en el subsuelo. A los efectos del art. 9.2.a) y 9.3 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en los suelos calificados como SG AL/E el subsuelo podrá destinarse a aparcamiento privado, siempre que se mantenga en superficie el uso antes referido. En caso de ejecutarse aparcamientos en el subsuelo, se tendrá que diseñar con cubierta vegetal en un mínimo del 75% de la superficie total.

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

3. Urbanización de los SGAL.

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

4. Condiciones de Edificación en los SGAL.

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

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

Artículo 218. Sistema local de espacios libres (SLAL).

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

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

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

1. Titularidad y Dominio del SLAL.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Condiciones de Uso del SLAL.

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

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

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

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

3. Condiciones de Edificación del SLAL.

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

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

Artículo 219. Sistema General Mixto.

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

1. Condiciones de uso del SG AL/E.

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

Se admite el uso de aparcamientos en el subsuelo. A los efectos del art. 9.2.a) y 9.3 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en los suelos calificados como SG AL/E el subsuelo podrá destinarse a aparcamiento privado, siempre que se mantenga en superficie el uso antes referido. En caso de ejecutarse aparcamientos en el subsuelo, se tendrá que diseñar con cubierta vegetal en un mínimo del 50% de la superficie total.

2. Condiciones de Edificación del SG AL/E.

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

En caso de ejecutarse aparcamientos en el subsuelo, se tendrá que diseñar con cubierta vegetal en un mínimo del 50% de la superficie no destinada a equipamiento.

Artículo 220. Definición y tipos del sistema de equipamiento.

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

Los suelos destinados a equipamiento comunitario, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en Educativo o Docente y en Sistemas de Interés Público y Social, incluyendo estos últimos los equipamientos deportivos, comerciales y sociales. Se incluirán dentro de los sociales, aparte de aquellos que con carácter general supongan una mejora para las necesidades básicas de la sociedad, los sanitarios o asistenciales y los culturales.

Los parámetros edificatorios de cada equipamiento serán en función del tipo o uso al que se destinen y se recoge en la ordenanza específica de estas Normas.

Los equipamientos públicos, podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se realice la construcción del equipamiento.

Artículo 221. Sistema General de Equipamiento (SGE).

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

1. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SGE.

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

2. Planeamiento y Programación Del SGE.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente del mismo, Planes Especiales por el Organismo que ostente la titularidad.

3. Urbanización del SGE.

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

4. Condiciones de Edificación del SGE.

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

5. Zonas de Protección del SGE.

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

Artículo 222. Sistema Local de Equipamiento (SLE).

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

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

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

1. Titularidad, Dominio y Organismo Actuante del SLE.

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

2. Condiciones de Uso del SLE.

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

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

3. Urbanización del SLE.

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

4. Condiciones de Edificación del SLE.

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

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

5. Zonas de Protección del SLE.

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

Artículo 223. Definiciones y tipos del Sistema Viario.

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

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

Artículo 224. Sistema General Viario (SGV). Definición y conceptos.

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

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

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

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

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

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

1. Desarrollo y Programación del SGV.

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

2. Condiciones de Uso del SGV.

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

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

3. Urbanización del SGV.

La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se realicen con arreglo al planeamiento especial que los desarrolla.

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

4. Condiciones de Edificación.

Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

5. Zonas de Protección del SGV.

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

Artículo 225. Sistema Local Viario (SLV). Definición.

Constituido por los restantes elementos del sistema viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

En los planos de Ordenación: se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este

segundo caso las vías señaladas, se regirán con lo dispuesto en las Normas de urbanización contenidas en este PGOU, y constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

1. Titularidad y Dominio Público.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

2. Desarrollo y Programación del SLV.

En suelo urbano, los Planes Parciales, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de este PGOU, en suelo urbanizable, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria con el ámbito de su sector.

3. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria.

4. Urbanización del SLV.

La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano como en el suelo urbanizable en ejecución de los Planes Parciales.

En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU.

5. Condiciones de Edificación del SLV.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente, las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales.

6. Zonas de Protección del SLV.

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

Artículo 226. Sistema General Ferroviario (SGF).

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

Pertenecen a la Red Ferroviaria de Interés General:

- Línea convencional de Córdoba a Málaga
- Línea de Alta Velocidad de Córdoba

Conforman además el SGF, las estaciones, apeaderos y las instalaciones anexas.

1. Desarrollo y Programación del SGF.

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

El sistema general ferroviario, existente o futuro se desarrolla mediante instrumentos de programación y de ejecución, distintos de los meramente urbanísticos, regulados en la legislación ferroviaria.

2. Condiciones de Uso del SGF.

En general sólo se permite el uso de red ferroviaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones, apeaderos, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria, servicios terciarios complementarios y otras instalaciones anexas. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su titularidad.

Respecto a la necesidad de obtención de licencia municipal para las actuaciones de actividad o de uso ferroviario contempladas en la legislación ferroviaria vigente se estará a lo dispuesto en la misma.

3. Urbanización del SGF.

La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se realicen con arreglo al planeamiento especial que los desarrolla.

4. Condiciones de Edificación.

La edificabilidad máxima será de 1 m²/m²s. y la ocupación máxima será del 50%, ambas sobre la parcela neta de actuación. No obstante se cumplirán las condiciones que, para cada uso, establezcan las presentes Normas.

5. Zonas de Protección del SGF.

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

Artículo 227. Definición y tipos del Sistema de Infraestructura de Servicios.

Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

Abastecimiento de agua.

Saneamiento.

Eliminación de residuos sólidos.

Abastecimiento de energía eléctrica.

Servicio de telecomunicaciones.

Alumbrado público.

Red de gas.

Oleoductos.

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

El municipio de Pizarra se encuentra incluido en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por el Decreto 308/2009, de 21 de julio, en el cual se especifican las infraestructuras de carácter supra-municipal previstas para el citado territorio. En el Anexo IV. Infraestructuras Actuales y Previstas del PGOU se recogen tales infraestructuras.

Artículo 228. Sistema General de Infraestructuras de Servicios (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafian lo más importantes en los planos de Ordenación Estructural y pormenorizada de este PGOU y se refieren en particular a:

Abastecimiento de agua:

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

Saneamiento:

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

Eliminación de residuos sólidos:

Vertedero de basuras y centros de tratamiento.

Abastecimiento de energía eléctrica:

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

Servicio de telecomunicaciones:

Centrales de servicio y redes principales de distribución.

Alumbrado público:

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

Red de gas:

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

Oleoductos:

Centrales de almacenamiento y redes principales de distribución.

1. Titularidad, Dominio y Organismos Actuante del SGI.

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

2. Planeamiento y Programación Del SGI.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

3. Condiciones de Uso del SGI.

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

4. Urbanización y Edificación del SGI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencias Municipales.

5. Zonas de Protección del SGI.

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

Artículo 229. Sistema Local de Infraestructuras de Servicios (SLI).

Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen, y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

Abastecimiento de agua.

Saneamiento.

Eliminación de residuos sólidos.

Abastecimiento de energía eléctrica.

Servicio de telecomunicaciones.

Alumbrado público.

Red de gas.

Oleoductos.

1. Titularidad y Dominio del SLI.

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

Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

2. Planeamiento y Programación del SLI.

El planeamiento de desarrollo será el que establezca el esquema de las redes de infraestructuras de los distintos servicios necesarios para el desarrollo del sector y dentro de la planificación general de municipio. Se ejecutarán según el correspondiente Proyecto de Urbanización ó en su caso Proyecto de Obras Ordinarias.

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

3. Condiciones de Uso del SLI.

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

4. Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por este PGOU o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven. En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Sección Séptima. Usos y obras provisionales

Artículo 230. Usos y obras provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

2. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el registro de la Propiedad del carácter precario del uso o construcción y del deber del cese y demolición sin indemnización a requerimiento del Municipio. Estos usos podrán autorizarse en precario, de conformidad con los artículos 52 a 56 de la LOUA.

3. La autorización deberá renovarse cada año, en defecto de la cual caducará.

4. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.

a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

TÍTULO X

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

Normas Generales de edificación

Sección Primera. Determinaciones de Carácter General

Artículo 231. Definición.

Constituyen suelo urbano, aquellos terrenos que cumplen con las especificaciones marcada en artículo 45 de la LOUA y han sido incluidos en esta clase y delimitados en el presente Plan General.

Artículo 232. Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

Las disposiciones derivadas de la aplicación del Anexo IX. «Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental» incluidas en diversos artículos del presente Título como del siguiente, Normas Particulares de la Edificación, tendrán carácter de directriz en Suelo Urbanizable y con carácter de recomendación en el Suelo Urbano. Las disposiciones mencionadas se distinguen por estar señaladas con una llamada ⁽¹⁾ y estar en cursiva y en gris.

El resto de «Medidas de Ahorro Energético y Calidad Ambiental» que no se distinguen por estar señaladas con una llamada ⁽¹⁾ y estar en cursiva y en gris. Tienen carácter normativo y son de obligado cumplimiento.

Artículo 233. Tipos de obra.

1. Tipos de Obras de Edificación:

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1.1. Obras tendentes a la buena conservación:

- Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

- Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

- Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

1.2. Obras de reforma.

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

1.3. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

1.4. Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

- Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

- Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

-Adición de una o más plantas sobre las existentes.

-Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

-Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

- Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la superficie existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones. En

caso de edificios fuera de ordenación deberá estarse a lo regulado en estas Normas para tal situación.

Zonas de Aplicación

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

- Zonas de Viviendas unifamiliares aisladas.
- Zonas de Viviendas unifamiliares pareadas.
- Zona de Viviendas unifamiliares adosadas
- Zona de Casco.
- Zona de Poblado Mediterráneo
- Zona de Bloque.
- Zona de Industria.
- Zona de Comercio.
- Zona Hotelera.
- Zona de Equipamiento Público.
- Zona de Equipamiento Privado.
- Edificios Protegidos

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

Artículo 234. Facultad de edificar y ejecución de las obras de edificación.

1. Ejercicio de la facultad de edificar.

Este ejercicio se regulará con arreglo a lo establecido en los artículos 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y los artículos 148 al 149 de la LOUA junto con los requisitos de licencia regulados en este PGOU.

2. Ejecución.

Las previsiones podrán llevarse a efecto mediante:

- Redacción de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan las condiciones de solar y no estén afectadas por ninguna figura de planeamiento.

- Mediante Estudios de Detalle según lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA.

Las incluidas en Unidades de Ejecución se desarrollarán según lo establecido en dichas unidades en las cuales están incluidas y vinculadas, para un reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyecto de reparcelación si fuera necesario.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y realización en su momento del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

Artículo 235. Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo urbano afectados por unidades de ejecución están obligados a ceder gratuitamente en favor del municipio los terrenos cuya titularidad se establezca que deba ser pública destinada a viales, parques y jardines, zonas deportivas o de recreo y expansión, centros culturales y docentes, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios. Además deberán ceder el 10% de Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se incluya la Unidad de Ejecución.

En Suelo Urbano consolidado deberán cederse las afectaciones que como consecuencia de las alineaciones establezca el planeamiento y solo supongan ligeros ajustes de las condiciones de parcelas motivadas por dichas alineaciones.

Artículo 236. Sistemas de actuación.

Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, de conformidad con los artículos 107 y siguientes de la LOUA. Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por un plazo de 20 días y publicación en el BOP.

No obstante, en virtud del artículo 107.2. LOUA se podrá, mediante convenio urbanístico firmado con más del 50% de los propietarios de los terrenos afectados, establecer el sistema de actuación y la forma de gestión de éste. Dicho convenio deberá cumplir con lo preceptuado en el artículo 95 de la LOUA.

Artículo 237. Conservación y espacios libres.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Artículo 238. Declaración de ruina.

La situación legal de ruina podrá ser técnica y económica.

a. Constituye la ruina técnica y procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la Ley 7/2002.

b. Constituye la ruina económica y procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la Ley 7/2002, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Constituye la ruina inminente cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, en cuyo caso el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de estas medidas no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

1. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

2. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.

3. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio a instancia de cualquier interesado. Se considerarán interesados, entre otros, para iniciar el procedimiento de declaración de ruina a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción.

También podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos.

Los interesados harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

4. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

5. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

6. Concluso el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.

La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

7. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

8. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B. Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a. Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b. Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

Sección Segunda. Ordenanzas de edificación. Definiciones de carácter general

Artículo 239. Parcela y solar.

Parcela. Porción de Suelo urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. Sirve de referencia a la intensidad de la edificación y número de viviendas y asegura la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

b) Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas características formales de la misma, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

c) Las parcelas mínimas serán indivisibles y deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

d) Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos, puedan acreditar su constitución como parcelas independientes (registro de propiedad o catastro inmobiliario) con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU. En caso de contradicción entre ambos documentos prevalecerá lo estipulado por el registro de la propiedad.

En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

Solar. Parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la Ley del Suelo y en estas Normas para ser edificada de forma inmediata, según los plazos establecidos por las mismas y previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por esta Normativa y en su caso por los Servicios de Técnicos Municipales.

Artículo 240. Terreno natural

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

a) Aquel que respecto a su estado natural no ha sufrido alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre con referencias existente (calles superior e inferior o cartografía municipal).

b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados o auto-

rizaciones y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 241. Edificabilidad. Techo edificable.

Techo edificable. Se considera techo edificable a la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, incluyendo los sótanos o semisótanos en los casos que computen según estas normas, con los porcentajes que se indican a continuación:

- Computan en el 100% como techo edificable:
 - Las superficies cubiertas cerradas.
 - Cuerpos salientes cerrados.
 - Galerías de acceso a viviendas cerradas por dos o más lados.
 - Proyección de las escaleras por cada planta, incluso exentas.
 - Huecos de canalizaciones y ascensores por cada planta.
 - Edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y edificaciones existentes que se mantengan.
 - Los semisótanos y sótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos, trasteros e instalaciones.
- Planta Baja.
- Plantas Altas.
- Planta Ático.
- Todos los usos situados bajo cubierta, cuando se alcance una altura libre igual o superior a 1,50 metros, exceptuando el destinado a la ubicación de instalaciones con un máximo de 20 m².
 - Computan en un 50% como techo edificable:
 - Terrazas y porches cubiertos y cerrados en dos o tres de sus lados. Las separaciones entre terrazas y porches con petos, jardineras, elementos acristalados o similares se entenderá otorga la consideración de cerrado a efectos de la aplicación de esta ordenanza.
 - Las galerías de acceso a viviendas que sean cubiertas y abiertas por tres lados.
 - No computan como techo edificable:
 - Las terrazas, porches cubiertos y galerías descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).
 - Terrazas y porches cubiertos y cerrado en uno de sus lados.
- Planta Sótano.
- Los aparcamientos en Planta Baja que impongan estas ordenanzas como mínimos exigibles, y que no puedan ubicarse en sótano, semisótano o espacios libres de parcela.
- Los aparcamientos que no siendo obligatorios se sitúen en plantas diáfanas no cerradas.
- Los accesos públicos bajo pórticos abiertos.
- Las plantas diáfanas, entendiéndose por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de tres metros de anchura de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación. Exceptuando el caso de viviendas unifamiliares donde computarán siempre al 100%.
 - En terrenos con pendiente superior al 30%, las plantas con carácter de semisótano en las ordenanzas UAS, UPD, UAD y PM, que estén completamente enterradas en la cota alta del terreno, y cuando alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas dependencias hasta un fondo de 3 metros como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.
 - Los porches de acceso a viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o adosadas, no computaran con un máximo de 6 m².
 - Casetones de acceso a cubiertas con un máximo de 15 m².
 - No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.
 - Los cuerpos salientes abiertos podrán ser considerados como elementos de control solar para huecos de plantas infe-

riores, en el ARCO SOLAR I cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Vuelos de cuerpos salientes mayores o iguales a $\frac{1}{4}$ de la distancia existente entre cara inferior de hueco y cara inferior de cuerpo saliente.
- b. Ancho de cuerpos salientes que supere en al menos $\frac{1}{4}$ el ancho del hueco en cada uno de sus lados.

Índice de edificabilidad bruta. Límite máximo de edificabilidad aplicado al total de la zona o sector expresado en m^2 techo/ m^2 suelo.

Índice de edificabilidad neto. Límite máximo de edificabilidad para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m^2 techo/ m^2 suelo.

Artículo 242. Ocupación de parcela.

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones subterráneas o sótanos no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar en un 20% el índice máximo de ocupación de sótanos, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos y se respete la separación a linderos públicos y privados.

Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de zona verde, aparcamiento y deportivos.

Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados.

Artículo 243. Alineaciones.

1. Son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

- Alineaciones a vial. Son las líneas que fijan el límite de los viales con otros usos.
- Alineación de la edificación. Son las líneas que señalan el límite de la edificación, que podrá coincidir o no con la alineación del vial.
- Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

2. En las edificaciones correspondientes a las zonas cuyas ordenanzas particulares obliguen a alineación a vial, la línea de sus fachadas coincidirá necesariamente con la alineación reflejada en los planos de Ordenación y que coincide con la línea de calificación. Los espacios no incluidos en la calificación serán considerados como espacios de uso público de propiedad privada, exceptuado cuando sean de escasa entidad, que pasarán a viario público. Las ordenanzas se aplicarán sobre la parcela neta resultante de aplicar la calificación y la alineación. Todo lo anterior según criterio de los Servicios Técnico Municipales.

3. Posteriormente, durante la vigencia del Plan, el Ayuntamiento podrá redactar planos a escala suficiente en los que se definan con mayor precisión las alineaciones en suelo urbano que se señalan en este Plan General.

4. En caso de duda o que se estime necesario un estudio pormenorizado por parte de los Servicios Técnico Municipales, el Ayuntamiento podrá elaborar un expediente de alineaciones específico para la zona o solar concreto objeto del estudio pormenorizado.

5. Las demás zonas de alineación no obligatoria se regirán por sus ordenanzas específicas.

Artículo 244. Línea de fachada.

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

Artículo 245. Ancho del vial.

Es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

Artículo 246. Altura reguladora máxima. Número de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente. En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB	< 4,50 mt.
PB + 1	< 7,00 mt
PB + 2	< 10,00 mt
PB + 3	< 13,00 mt

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada (tanto en ordenanza general como en la-dera), paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la máxima permitida según lo establecido en el presente artículo y siguiente referentes a los criterios para la medición de altura y establecimiento del plano de cota de referencia.

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

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

El criterio para medición en altura será aplicable a la fachada trasera correspondiente a la aplicación del fondo máximo edificable. Se exceptúan las parcelas en esquina (dos o más fachadas), en cuyo caso se podrá considerar la línea de cumbrera coincidente con las fachadas interiores del patio resultante de aplicar el fondo máximo edificable, siempre y cuando la superficie del patio sea superior a 15 m^2 .

Artículo 247. Criterios de medición de alturas.

La altura del edificio se medirá desde el Plano de la Cota de Referencia hasta la cara superior del último forjado. En el caso de permitirse los usos bajo cubierta, se podrá medir la altura al punto de encuentro de la cara inferior del forjado inclinado de la cubierta con el plano de fachada.

Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán:

- Casetones de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 2,50 metros sobre el plano superior del forjado de la última planta hasta la cumbrera o elemento más elevado del casetón. La superficie del casetón se limitará al núcleo de escaleras. En el caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación en normativa específica. Tanto los casetones de escaleras como de ascensor tendrán que estar retranqueados un mínimo de 3,00 metros desde cualquier línea de fachada.

- Cubierta inclinada del edificio con pendiente inferior al 40%, que quedará delimitada dentro del diedro formado por las vertientes de los tejados. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 3,50 m contados a partir de altura reguladora.

Se podrá destinar a uso de vivienda siempre que está vinculada a la vivienda inferior.

Se prohíbe la realización de mansardas o cualquier otro saliente del plano de cubierta, los elementos de iluminación deberán integrarse en el plano de inclinación de la cubierta.

- Cuando la ordenanza particular permita la planta ático retranqueada, sobre esta se prohíbe cualquier el uso bajo cubierta. La cubierta se realizará preferentemente plana en su totalidad para albergar las instalaciones de la edificación

- Los petos de barandilla de fachada (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos. Podrán tener una altura de 1,80 m. si son enrejados o transparentes; siempre que den a patios interiores. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

- Elementos decorativos y elementos técnicos de instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual como filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. Las dimensiones correspondientes a estos elementos

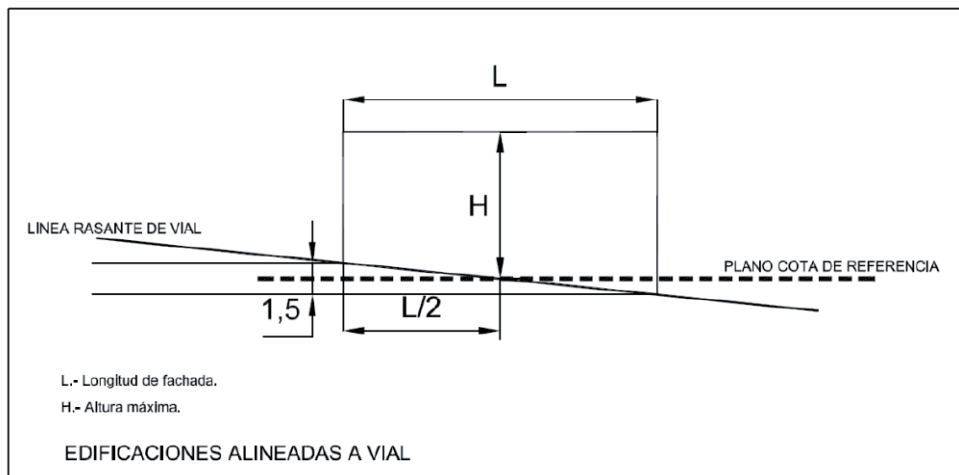
han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación. No se admitirán dependencias o RITI en cubierta, debiendo preverlos en la planta inferior, salvo exigencias de la normativa específica. Todos estos elementos estarán inscritos dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura reguladora o último forjado del edificio, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela. Se evitara su visión desde la vía pública y se atenderá a lo dispuesto en las medidas de protección del medio ambiente urbano de esta normas.

Artículo 248. Criterios para el establecimiento del plano de la cota de referencia.

Como regla general la altura se medirá en el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el plano de la cota de referencia.

- En el caso de edificaciones alineadas a vial:

Se medirá en el encuentro del plano de fachada alineado al vial con el acerado (línea de rasante del vial). El plano de la cota de referencia se establecerá en el punto media de la fachada. En caso de existir más de una fachada a vial se aplicará el mismo criterio a todas ellas.

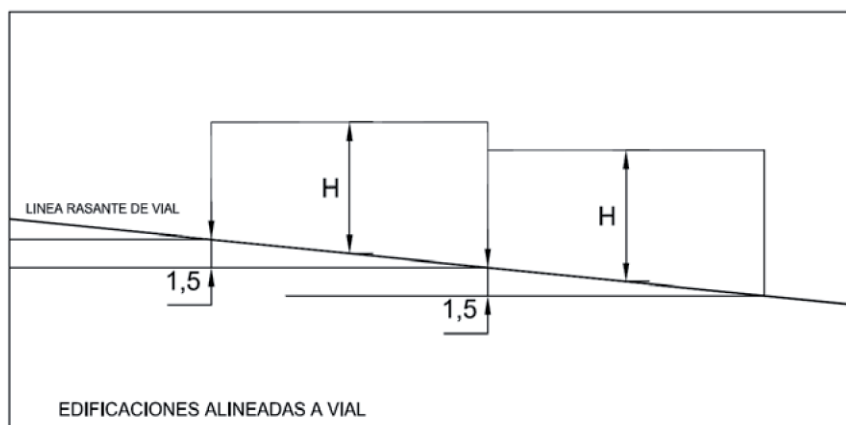


Si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es igual o menor a 1,50 m la altura se contabilizará a partir punto media de la fachada alineada a vial.

Si el desnivel es mayor a 1,50 m, se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.

Deberá fragmentarse en los tramos necesarios de forma que en el momento de alcanzar desnivel de 1,50 m,

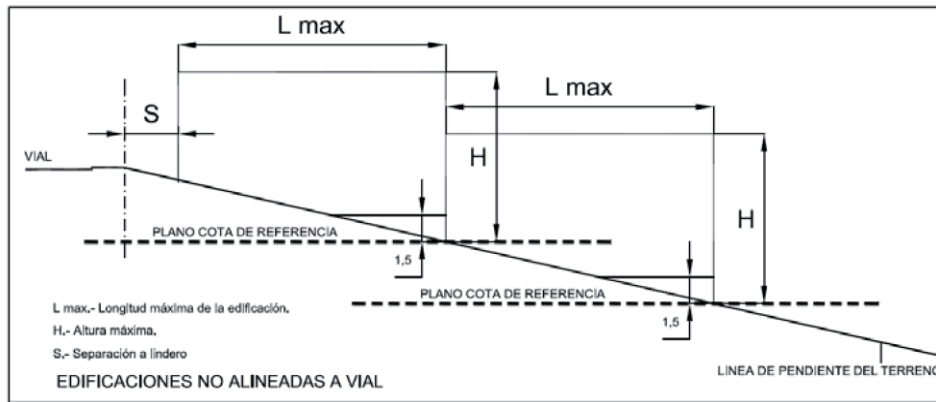
se establezca un nuevo plano de cota de referencia, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos planos de cota de referencia de las distintas plantas bajas así fragmentadas.



- En el caso de edificaciones no alineadas a vial:

En consecuencia, en los terrenos en pendiente, la edificación deberá fragmentarse en los tramos necesarios para establecer los distintos planos de cota de referencia, no pu-

diéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a los respectivos planos de cota de referencia.



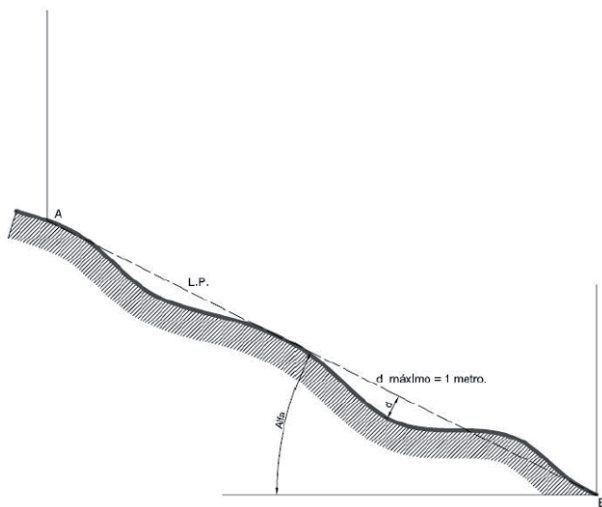
La rasante del terreno quedará constituida por el conjunto de planos obtenidos en aplicación del siguiente proceso.

I) Se determina la LÍNEA DE PENDIENTE del terreno

A = punto más alto del terreno en que se proyecta la edificación.

B = Punto más bajo del terreno en que se proyecta la edificación.

Alfa = pendiente del terreno.



Si la pendiente del terreno no es uniforme, la línea de pendiente (L.P.) será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición $d \leq 1$ m.

El perfil del terreno que se utilizará, será el natural del mismo si se mantiene o se rellena, y el resultante al finalizar la obra si se desmonta.

II) Se encajan entre A y B los PLANOS DE RASANTE del terreno:

L max = Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano rasante (en función de la inclinación del terreno).

Determinación del valor máximo L max.

En ningún caso se permitirá sobrepasar la longitud máxima de la edificación (L max.) escalonada, que a continuación se detalla:

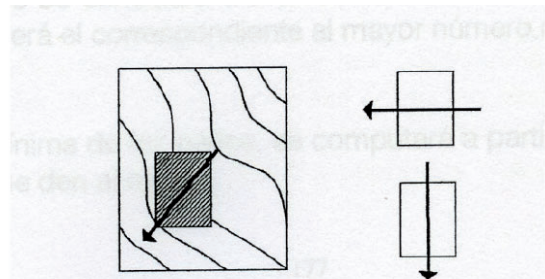
Pendientes $p \geq 50 \%$	Lmax = 10 m.
$40 \% < p \leq 50 \%$	Lmax = 15 m.
$30 \% < p \leq 40 \%$	Lmax = 20 m.
$20 \% < p \leq 30 \%$	Lmax = 25 m.
$10 \% < p \leq 20 \%$	Lmax = 30 m.
$p \leq 10 \%$	No se limita

El salto entre planos de rasante no será superior a 3 metros.

A tal efecto, la edificación escalonada habrá de descomponerse en dos o más edificios, que deberán cumplir entre ellos la separación a linderos que se establezca en la ordenanza de aplicación.

En ningún caso se permitirán paramentos verticales continuos, en la edificación escalonada, de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza.

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



A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno.

1. Planta sótano.

Sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, igual o menor de 1,50 m sobre la cota de referencia de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno natural), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Si el techo sobrepasa 1,50 m sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de Planta Baja. La altura libre de sótano y semisótano no será inferior a 2,30 m libre de instalaciones en toda zona o sector.

2. Planta Baja.

Es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. La solera de planta baja no estará situada por encima

de la cota de referencia o altura reguladora del edificio más de 1,50 m.

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. Baja de 3,50 m, cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,70 m para uso de vivienda.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, en las alineaciones correspondientes, dejar un chafalán de 3 o más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja en 2 plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

3. Plantas altas.

Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja.

Su altura libre mínima será de 2,70 m para toda la zona o sector.

4. Planta ático.

En todas las ordenanzas particulares donde se permita la realización de áticos, tendrá siempre la consideración de planta y podrá tratarse éste de las siguientes maneras:

a) Mediante retranqueo en al menos 3 de fachadas del ático en un mínimo de 3 m con respecto a la fachada o alineación de planta baja. En estos 3 m de retranqueo no se admiten escaleras metálicas, de obra o cualquier otro elemento fijo o anclado a obra (conductos, Shunt, etc). Tampoco se admite prolongar los elementos estructurales en estos 3 m de retranqueo, solo la colocación de toldos. Computa a efectos de edificabilidad al 100%. Sobre esta planta no podrá existir ningún otro espacio bajo cubierta, ni vivero ni para instalaciones.

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

c) La cubierta de planta ático será plana, pudiendo realizarse un remate de teja permitiendo un espacio para ubicar las instalaciones.

d) No se podrán realizar casetones sobre la planta ático.

5. Bajo Cubierta.

Los espacios viveros bajo cubierta no tendrán consideración de planta, estarán siempre vinculados a la vivienda inferior y nunca se podrán ubicar sobre la planta ático. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos tipo mansarda. Se considera espacio habitable, y por tanto computable, cuando se alcance una altura igual o superior a 1,50 metros.

Deberá garantizarse la iluminación y ventilación de dichos espacios mediante lucernarios cuyo factor solar modificado se sitúe dentro de los límites marcados por el Código Técnico de la edificación para la zona climática (0,29), garantizándose asimismo mecanismos de evacuación de calor de los mismos mediante efecto chimenea.

Artículo 249. Normativa de edificación en ladera.

Esta ordenanza será aplicable en parcelas de suelo urbano donde la pendiente del terreno natural medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y fondo de parcela sea superior al 30%.

Se tomarán como referencia para la medición de pendientes los planos suscritos por topógrafo titulado, los planos procedentes de planeamiento de desarrollo, Proyectos de Urbanización, de Dotación de Infraestructuras, los procedentes de Organismos públicos en general, fotografías aéreas, ortofotografías, etc.

1. Edificaciones alineadas a vial:

Se procederá a establecer distintos planos de cota de referencia, de forma que la edificación que de escalonada según

lo referido en los criterios para el establecimiento del plano de la cota de referencia a partir de la fachada a vial. En caso de dos o más fachada a vial, se procederá de igual forma en cada una de las fachadas

2. Edificaciones no alineadas a vial:

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

A. Muros alineados a vial:

a) Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros dispuestos en la alineación de las parcelas al vial. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

b) La altura del muro indicado en el apartado anterior no será superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle en el caso de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. En el caso de que existan diferencias de cota en la rasante de calle en los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación se dividirá en tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.

c) La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 m.

d) En los supuestos de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la plataforma horizontal en la cota de coronación del muro alineado a vial o bajo la plataforma más próxima al citado muro y conformada según las limitaciones recogidas en el punto b) anterior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.

e) En los supuestos de pendiente descendente sobre la cota de la calle, no se admite uso alguno en el espacio definido en apartado c) de este artículo (espacio de separación entre muro alineado a vial y la edificación). Además, sobre la rasante del vial solo podrá sobresalir la altura del edificio según la ordenanza correspondiente y aplicación del criterio para establecer el plano de cota de referencia. Los muros en este caso cumplirán lo dispuesto en cada una de las ordenanzas particulares.

B. Muros en interior de parcelas.

a) Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 1,50 m por encima o por debajo de la cota real del terreno. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán una altura absoluta superior a los 3,00 m respecto a la cota del terreno natural.

La distancia entre dos muros de nivelación no será inferior a la altura del muro mayor de ambos y como mínimo 3,00 m.

El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente a excepción del talud que conforme la plataforma horizontal donde se ubique la edificación, cuya pendiente no superará el 20% y su altura medida desde la coronación del muro en terrenos ascendentes respecto al vial y desde la base del muro en terrenos descendentes respecto al vial, no será superior a 1,50 m.

La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo la definida en el apartado c) de este artículo (no inferior a la mitad de la altura de la edificación desde la cota de referencia hasta el remate superior de cubierta, con un mínimo de 3,50 m), debiendo resolverse el encuentro entre terreno modificado y edificación con las limitaciones recogidas en el párrafo anterior.

b) Con esta solución de muros de nivelación y taludes, y con las limitaciones del máximo movimiento de tierras establecido por estas ordenanzas, se crearán las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación. Estas plataformas tendrán la consideración de planos de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, no admitiéndose elementos (jardineras, etc) que sobresalgan de dichas plataformas o de los taludes a los efectos de conformar cotas de referencia de medición de alturas. Los espacios contenidos bajo estas plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en los criterios para el establecimiento de cota de referencia así como en las ordenanzas particulares.

C. Para todos los casos:

a) Los muros y especialmente el de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.

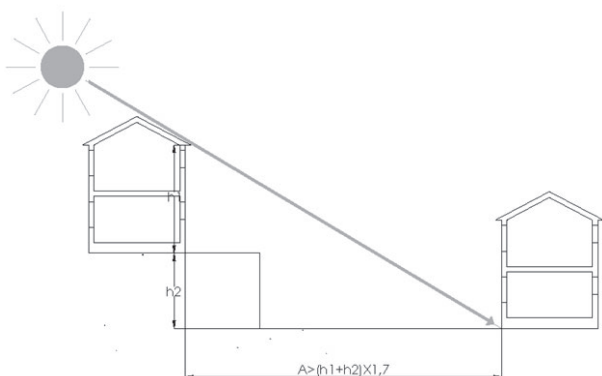
b) En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

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

4. En terrenos con pendiente inferior al 30% no se permiten muros alineados a vial, debiendo resolver los desniveles con muros de nivelación en interior de parcelas y muros medianeros de altura absoluta referidos al terreno natural de 3,00 m y 1,50 m respectivamente, debiéndose cumplirse con lo indicado en este artículo.

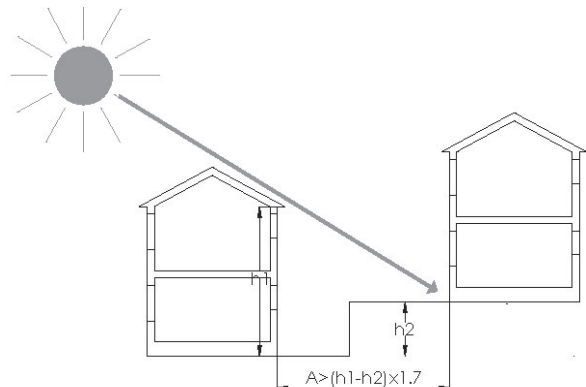
⁽¹⁾ Para edificaciones en ladera, deberá considerarse siempre que sea posible, con objeto de garantizar la accesibilidad solar en el ARCO SOLAR I, la pendiente del terreno. En función de la orientación de la pendiente dominante, se establecerá la altura del obstáculo solar como la altura de la edificación más/menos la diferencia de cotas inferiores (ver figuras) no permitiéndose, no obstante, incumplir los límites para viarios.

DISTANCIA ENTRE FACHADAS OPUESTAS PARA GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD SOLAR EN EL ARCO SOLAR I



SITUACIÓN A.

Edificación situada en el ARCO SOLAR I con pendiente en dirección Norte-Sur



SITUACIÓN B.

Edificación situada en el ARCO SOLAR I con pendiente en dirección Sur-Norte

donde:

h1 es la altura reguladora del obstáculo enfrentado a fachadas situadas en el ARCO SOLAR I

h2 es la diferencia de cotas inferiores entre el obstáculo y la fachada situada en el ARCO SOLAR I

A es la separación entre fachadas opuestas necesaria para garantizar la accesibilidad solar sobre las fachadas situadas en el ARCO SOLAR I

5. Se recomienda la incorporación de arbolado de hoja caduca como elemento de sombreado de fachadas con exposición solar.

Artículo 250. Criterios de urbanización en ladera para planes parciales de desarrollo del PGOU.

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

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en estas Normas con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.

3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 3,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.

4. Para el establecimiento de anchos de viario será de aplicación, además de las Condiciones de diseño de Viario del Plan General, la Normativa de edificación en ladera del artículo anterior para el ARCO SOLAR I.

Artículo 251. Modificaciones del perfil de los terrenos.

En ningún caso se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más o menos de 3,00 metros con

respecto el perfil natural del terreno. Tanto las plataformas horizontales necesarias para ubicar la edificación y que tendrán la consideración de cotas de referencia, así como los muros y taludes que se creen, que tendrán como límites el máximo movimiento de tierra de 3,00 m respecto al terreno natural, por lo que el terreno modificado no deberá sobrepasar en ninguna de las secciones las líneas paralelas situadas a 3,00 m del terreno natural.

Artículo 252. Medianería.

Pared lateral límite entre 2 edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, estas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

(Continúa en el fascículo 2 de 3)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 74

Título: Ley por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban Medidas Fiscales y Estatuto de la Agencia Tributaria de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 4,47 € (IVA incluido)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 76

Título: Ley reguladora de la Mediación Familiar en la Comunidad Autónoma de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2009

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,14 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63