



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 12 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 22 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra (Málaga).

114

Número formado por tres fascículos

Viernes, 24 de febrero de 2012

Año XXXIV

Número 38 (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 12 de enero de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 22 de septiembre de 2011, por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra (Málaga).

Expte.: EM-BO-16.

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 22 de septiembre de 2011, en la que se ordena el registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra, 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 12 de mayo de 2011, publicado el 14.6.2011, BOJA núm. 115 (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 4915, y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Benamocarra núm. 1, Libro de Registro: Único Sección: Instrumento de Planeamiento.

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Expte.: EM-BO-16.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de mayo de 2011, por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benamocarra (Málaga), se dicta Resolución en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de mayo de 2011, en sesión MA/03/2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda la aprobación definitiva, en los términos del art. 33.2.b) de la LOUA, del PGOU de Benamocarra, aprobado provisionalmente el 22 de octubre de 2010, posteriores modificaciones aprobadas en Pleno de 15 de febrero de 2011, y posterior documentación parcial consistente en separata, aprobada provisionalmente en Pleno de 25 de abril de 2011, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el acuerdo y a la presentación

de un Documento Único debidamente diligenciado en que se compilen los diferentes documentos que lo integran.

Con fecha 29 de agosto de 2011, registrado de entrada con núm. 2009, el Ayuntamiento presenta Documento Único de acuerdo con lo establecido en el apartado 2.º del Acuerdo de la CPOTU de 12.5.2011, el documento presenta diligencia con la fecha de aprobación del Pleno de 29 de julio de 2011, solicitando el registro y publicación del instrumento de planeamiento una vez han sido subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la CPOTU.

COMPETENCIA

El Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 12.5.2011, de aprobación definitiva del PGOU de Benamocarra, establece que una vez verificada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda la subsanación de las deficiencias señaladas en el mencionado acuerdo, se procederá al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Una vez analizado el Documento Único del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 29.7.2011, según informe técnico favorable emitido por el Servicio de Urbanismo el 12.9.2012, se comprueba que han sido subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Málaga de 12.5.2011, de aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento.

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 Benamocarra, 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 asesoria del Documento Único (diligencia de fecha 29.7.2011).

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 Benamocarra, publicado 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.

En Málaga, a 22 de septiembre de 2011. El Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

CAPÍTULO 1

OBJETO, ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito territorial.

El presente PGOU establece la ordenación urbanística y la organización de la gestión de su ordenación que será de aplicación en la totalidad del término municipal.

Artículo 2. Vigencia.

1. El PGOU entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía en el que se indicará haberse procedido previamente al depósito del documento completo del PGOU en el registro administrativo del Ayuntamiento y de la Consejería competente en materia de urbanismo y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su revisión, sin perjuicio del resto de innovaciones que se produzcan.

2. El plazo de las previsiones programadas es de 12 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de innovaciones o modificaciones derivadas de la aprobación definitiva de los diferentes planes de desarrollo y de su ejecución, pudiendo realizar un texto refundido para la clarificación de las disposiciones vigentes.

Artículo 3. Innovaciones del Plan General.

1. Las innovaciones sobre la ordenación establecida en este Plan General de Ordenación Urbanística se podrán realizar mediante dos procedimientos: revisión y modificación.

2. Las nuevas ordenaciones deberán justificar expresa y concretamente las mejoras que ésta suponga para la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de las reglas y estándares de ordenación establecidos en la LOUA, de los establecidos en el POT y de los estándares y determinaciones de ordenación establecidas en este Plan General.

Artículo 4. Revisión.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.

2. Procederá la revisión total del PGOU, además de en los supuestos previstos en el apartado anterior, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio o cualquier otro planeamiento supramunicipal que afecte considerablemente al término municipal y a las previsiones del PGOU.

b) Por la elección de un modelo territorial y/o municipal distinto.

c) La aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico, demográfico, legales, etc., que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

d) Cuando se haya ejecutado la urbanización del 70% de las Unidades o Sectores previstos y/o edificación de más del 50% de los citados ámbitos.

e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del PGOU que den lugar a la alteración sustancial de la ordenación estructural.

Artículo 5. Modificación.

1. Se entiende por modificación del PGOU toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior.

2. Será posible la modificación del presente PGOU en los siguientes supuestos:

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no supongan la alteración sustancial de su ordenación estructural.

b) Cambios en la calificación del suelo.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el PGOU, que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

d) La aparición de usos no previstos que afecten al destino del suelo.

3. No se considerarán modificaciones del PGOU:

a) 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 sectorizado o suelo urbano no consolidado que se realicen directa y respectivamente mediante Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales. De igual forma no se considerarán modificaciones del Plan General las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle, si bien, deberán justificar que supone una mejora de la ordenación pormenorizada, que respeta la ordenación estructural, no afectando a la funcionalidad del sector o la ordenación de los elementos del entorno.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlo a la realidad física o edificada del terreno, en la delimitación de las unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos, espacios libres públicos de otra clase o sistemas generales y no se modifique el valor del aprovechamiento medio del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

c) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a cabo de conformidad con la legislación aplicable.

d) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de los sistemas de actuación, así como su modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística, siempre que no alteren la clasificación o la calificación en que se encuentren incluidos los terrenos.

e) La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público 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.

f) 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.

4. La Modificación del Plan General se realizará atendiendo a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidos en el art. 36.2 de la LOUA y a las determinaciones del presente PGOU y deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

Artículo 6. Interpretación.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.

2. Las Normas Urbanísticas del presente PGOU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Ordenanzas, prevalecerá con carácter general esto último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

3. No obstante lo anterior, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

CAPÍTULO 2

MODELO TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL

Artículo 7. Objetivos y estrategias.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra es el instrumento que establece la ordenación integral del territorio municipal, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica y la clasificación del 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 subsuelo y concretando los deberes que condicionan el la efectividad y el ejercicio legítimo de dichos derechos.

Los fines y estrategias del presente Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística son principalmente:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.
- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.
- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.
- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.

Artículo 8. Carácter de las determinaciones del PGOU.

El Plan General establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal mediante las determinaciones contenidas en las presentes normas que definen y concretan el modelo territorial adoptado, las cuales se dividen en determinaciones de carácter estructural, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las determinaciones estructurales y las pormenorizadas preceptivas no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 9. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del municipio.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. La ordenación estructural del municipio está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

3. A estos efectos, forman parte de la ordenación estructural del PGOU las determinaciones afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de la LOUA:

a) Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Suelo Urbano	Consolidado
	No consolidado
Suelo Urbanizable	Sectorizado
	No Sectorizado
	Ordenado
Suelo No Urbanizable	De especial protección por legislación específica
	De especial protección por planificación territorial o urbanística
	Carácter rural o natural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural.

b) Las relativas a garantizar las reservas de terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida, y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

c) Las que identifican los terrenos calificados como Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. Se consideran sistemas generales pertenecientes a la ordenación estructural aquellos que constituyen la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural.

A estos efectos, se establece como estándar de sistemas generales de áreas libres 5 m²/hab.

d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada zona y sector del suelo

urbano y urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Ordenación Estructural.

e) Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

f) Las referidas a las áreas de reparto y aprovechamiento medio en el suelo urbanizable.

g) Las relativas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) En el suelo no urbanizable, las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, arqueológico, natural o paisajístico más relevantes en suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos.

A estos efectos, las determinaciones derivadas de la legislación sectorial o la planificación territorial que tengan carácter de Norma se considerarán determinaciones estructurales en el presente Plan General.

Como medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos se regulan los siguientes parámetros:

- Separación a linderos.
- Ocupación.
- Parcela mínima.

i) Aquellas que establecen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público según su legislación sectorial.

Artículo 10. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio.

La ordenación pormenorizada del municipio está constituida por las determinaciones que no estén expresamente recogidas con el carácter de estructurales en el presente Plan General.

Pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva las siguientes:

a) En el suelo urbano consolidado, las precisas que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo urbano no consolidado la delimitación de las áreas de reforma interior o sectores que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales la delimitación de las áreas de reparto y aprovechamiento medio definidos para éstas en el presente Plan General, así como las previsiones de programación y gestión.

c) 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 gestión.

d) En el suelo urbanizable no sectorizado las determinaciones respecto a esta clase de suelo que no se recogen con carácter de estructurales en el presente PGOU.

e) En el suelo no urbanizable la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, las cuales se recogen en los Planos de Ordenación Completa.

f) La definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

g) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

Pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa las determinaciones pormenorizadas que no estén incluidas como preceptivas.

Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan General serán indicativas para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, salvo que se establezcan expresamente como vinculantes, incorporándolas como uno de los criterios y objetivos de la ordenación: las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios no vinculantes grafiados pueden ser alterados tras justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del área o sector.

Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado serán de aplicación directa y vinculante, salvo que se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial no previsto, que tenga por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida, previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

CAPÍTULO 3

LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Sección 1.ª Instrumentos de Planeamiento General

Artículo 11. 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 de planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización 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 adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización 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 Plan.

4. El acuerdo de formulación deberá justificar 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 propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores de suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización.

En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de usos o tipologías demandados en los mismos.

5. 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.

6. De igual modo, deberá acompañarse a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras.

7. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el artículo 12.3 de la LOUA.

8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

- La delimitación de toda o una parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso de urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan general, incorporando los sistemas generales necesarios, estén o no incluidos o adscritos, para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

- División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

- Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio. A tal fin, la Administración adscribirá al desarrollo de cada zona de urbanizable no sectorizado, terrenos exteriores al mismo calificados de sistemas generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión conforme a las previsiones de estas Normas.

- El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito, de conformidad con los criterios y objetivos establecidos en la correspondiente ficha del PGOU.

- El uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas protegidas será como mínimo del 30% de la edificabilidad total, salvo que la densidad sea inferior a 15 viv/ha y que además por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas en los términos establecidos en la LOUA.

- Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

- Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

- De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

9. En los supuestos en los que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

Sección 2.ª Instrumentos de Desarrollo del Plan General

Artículo 12. Iniciativa de su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras Administraciones Públicas competentes o mediante iniciativa particular.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado por el Ayuntamiento, además del control de la legalidad, éste habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a los criterios y determinaciones del Plan, con el objeto de satisfacer el interés general.

Artículo 13. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1. El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario y de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas urbanísticas para cada clase de suelo en los términos previstos anteriormente mediante la formulación de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El contenido y tramitación de dichos instrumentos de planeamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Artículo 14. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado con ordenación urbanística detallada, Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada y Suelo Urbanizable ordenado en el presente PGOU, podrán desarrollarse directamente, sin ser necesaria la formulación de un Plan de desarrollo, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija en la correspondiente ficha urbanística.

2. En los sectores de suelo clasificado por el PGOU como Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación que establecerá la ordenación completa y detallada del sector correspondiente.

3. En las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior se establecerá la ordenación detallada mediante Planes Especiales en desarrollo del Plan General.

4. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en el presente Plan General o en los instrumentos de planeamiento y desarrollo del Plan General. Tendrán por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido completar o adaptar sus determinaciones de acuerdo a los criterios establecidos conformidad en el art. 15 de la LOUA.

Artículo 15. Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento.

Las medidas ambientales de corrección y protección contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU deberán figurar en las condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento a las que sean aplicables, incluyéndose su correspondiente partida presupuestaria en el Plan o Proyecto.

Artículo 16. Planeamiento de desarrollo redactado a iniciativa particular.

Además de las determinaciones reguladas por la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo deberá recoger:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, especificando nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados e incorporándolo a la correspondiente documentación gráfica.

b) Modo de ejecución y conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento.

c) Medios económicos para llevar a cabo la actuación y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

d) En su caso, el cumplimiento de los compromisos adquiridos por la suscripción de convenios urbanísticos.

Artículo 17. Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías.

1. Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

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

a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con los demás.

b) Coeficiente representativo de las diferencias de ubicación y características urbanísticas, si las hubiera.

2. El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del PGOU.

Artículo 18. Criterios de ordenación del Planeamiento de desarrollo.

Cada una de las unidades de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros que se establecen en cada ficha urbanística recogida en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y Urbanizable, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, siguiendo las siguientes directrices:

La situación de los equipamientos se establecerá garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbana.

Los elementos más significativos del medio (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, garantizándose, en todo caso, la no ocupación del dominio público hidráulico.

El sistema de espacios libres se ubicará garantizando su accesibilidad y que permita el disfrute por sus usuarios, evitándose ubicaciones residuales.

En los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, los viales secundarios estructurantes señalados en los planos ordenación son indicativos de su función, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su intención de conexión, respetando en todo caso las especificaciones de cada ficha urbanística.

Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y otros elementos geomorfológicos relevantes e intentando conectar con los viales existentes en las zonas colindantes

Sección 3.ª Gestión del Planeamiento

Artículo 19. Modos de gestión.

1. La ejecución del planeamiento más específico en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará mediante proyectos de urbanización, en unidades de ejecución o sectores delimitados conforme a lo establecido por la legislación urbanística de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del

Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la Ley.

2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. Cuando el presente PGOU no delimite unidades de ejecución, en suelo urbano la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en la legislación urbanística y la legislación de régimen local.

Artículo 20. Actuaciones por Unidades de Ejecución. Sistemas de Actuación.

1. Para cada unidad de ejecución en suelo urbano o sector de suelo urbanizable se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución que podrá ser un sistema de actuación público, Expropiación o Cooperación o un sistema privado, Compensación rigiéndose éstos por lo dispuesto en el Título IV de la LOUA.

2. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en el presente PGOU que ha tenido en cuenta para su elección las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión, los medios económico-financieros de la Administración y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

3. De no contenerse en el PGOU, el sistema de actuación se establecerá al delimitarse la unidad de ejecución si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de éste con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados.

Artículo 21. Modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución y Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el PGOU.

Los límites de las Unidades de Ejecución y de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en el presente PGOU podrán precisarse y ajustarse justificadamente a través del procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA o en el Plan Parcial de Ordenación, siempre que se trate de adaptación a situaciones de hecho tales como el ajuste a los límites de las distintas clases de suelo, a las áreas edificadas del suelo urbano, a accidentes topográficos que lo justifiquen, a la realidad catastral u otras razones análogas.

En razón de estas causas, la adaptación de los límites de un sector no podrá suponer la variación en más o en menos de un 5 por ciento con respecto a la superficie considerada por el PGOU y, en ningún caso, podrá suponer la disminución de la superficie de las dotaciones.

Sección 4.ª Proyectos de Urbanización

Artículo 22. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las

determinaciones y principios básicos de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

5. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo con el procedimiento previsto en la Ordenanza de Urbanización.

Sección 5.ª Entidades Urbanísticas de Conservación

Artículo 23. Entidades Urbanísticas de Conservación.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, puede corresponder a los propietarios agrupados en entidad urbanística de conservación en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados por el presente PGOU a este sólo efecto.

2. Las entidades urbanísticas de conservación tienen carácter administrativo y dependen de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya creación, seguimiento y control se regularán reglamentariamente.

3. Estas entidades se regirán por sus estatutos en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos contenidos en la LOUA.

Sección 6.ª Actuaciones sujetas a licencia

Artículo 24. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que se lleven a cabo en el término municipal en los términos previstos en el Título VI de la LOUA.

2. La solicitud de licencia deberá ser presentada dentro de los tres años siguientes a la adquisición por la parcela de la condición de solar. Dicha solicitud deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.

Situación de la finca y definición suficiente de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretendan realizar.

Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

3. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la actuación a realizar, que deberá estar integrado por:

- Memoria en la que se defina suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.

- Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

- Plano de Información a escala 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

- Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

- Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo no requieran por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

- Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

b) Licencia municipal de apertura cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.

c) Autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como no urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) En todo caso, la solicitud de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación o la emisión del citado informe.

f) Los demás documentos que, según la índole de los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo, se estimen necesarios.

4. La documentación a la que se refiere el apartado anterior no será exigible a los actos de construcción, edificación o instalación que no afecten a la estructura y, en general, a la seguridad de los edificios e instalaciones, ni modifiquen sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 25. Licencia de Parcelación.

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, salvo que estén contenidos en proyectos de parcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de licencia y se ajustará a lo dispuesto en la LOUA a este respecto.

2. Se considera parcelación urbanística: en el suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. y en suelo no urbanizable, 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. Asimismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquéllos 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 anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en estas normas para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de que se trate.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en terrenos con régimen de suelo no urbanizable, siendo nulas de pleno derecho.

4. Además de lo previsto con carácter general, en la solitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

5. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

- Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.

- Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.

- Plano de Información a la misma escala.

- Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

6. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 26. Licencia de Obras de Urbanización.

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

CAPÍTULO 4

INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO DE SUELO Y VIVIENDA. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.ª Patrimonio Público de Suelo

Artículo 27. Finalidad y destino.

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (PPS) es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

2. El Patrimonio Público de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio municipal y los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del mismo deberán aplicarse a la conservación administración y ampliación de dicho patrimonio, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable o a los usos propios de su destino.

3. Los terrenos y construcciones que integren el PPS deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a usos declarados de interés público o a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando sea conveniente para la ejecución de este en los términos establecidos en la LOUA.

4. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del PPS, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública pudiendo adscribirse, asimismo, a cualquiera de los destinos previstos en la LOUA.

A estos efectos, los ingresos y recursos que se destinen a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el presente planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio municipal de suelo.

Se considerarán zonas degradadas en el presente Plan General aquellas zonas del casco urbano que requieran obras de urbanización o aumento o mejora de dotaciones públicas.

Artículo 28. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Público de Suelo.

El Patrimonio Público de Suelo lo constituyen todos aquellos terrenos, construcciones e ingresos que, de acuerdo con el Título III de la LOUA, deban integrarse en el mismo.

Artículo 29. Reservas de terrenos y su incorporación al proceso urbanizador.

1. Podrán delimitarse reservas de terrenos para la constitución o ampliación del Patrimonio Público de Suelo.

2. Dicha delimitación comporta:

a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos en los términos previstos en la LOUA.

b) En suelo urbano o urbanizable sectorizado, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la unidad de ejecución o sector por expropiación.

c) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las mencionadas reservas a los derechos de tanteo y retracto en favor del Ayuntamiento.

3. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en las reservas requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del presente Plan General.

Artículo 30. Disposición sobre los bienes del Patrimonio Público de Suelo.

1. Los bienes del Patrimonio Público de Suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, salvo el de adjudicación directa y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública o a usos declarados de interés público, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se re-

fiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2.ª Derecho de superficie

Artículo 31. Derecho de superficie.

1. El derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. El Ayuntamiento y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Público de Suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario. En el caso de constitución sobre el Patrimonio Público de Suelo el procedimiento debe ser el establecido para la disposición sobre los bienes integrantes del mismo en la LOUA.

3. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.

4. La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos, siendo su régimen jurídico el establecido en la legislación estatal.

5. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiere fijado al constituirlo y se regirá por lo dispuesto en estas normas, por el título constitutivo del derecho y subsidiariamente por las normas del derecho privado.

6. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

7. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 173.1 y 173.2 de la LOUA.

8. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder del legalmente previsto.

9. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna, cualquiera que sea el título, en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

10. La extinción del derecho de superficie por transcurso del término, provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Sección 3.ª Derechos de tanteo y retracto

Artículo 32. Delimitación de Áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar el Patrimonio Público de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por dicha Entidad Local en los términos establecidos en la LOUA.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconforme con la ordenación aplicable.

3. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

4. La delimitación de dichas áreas podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 33. Notificación de transmisión.

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo anterior deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo está constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a estos efectos.

Artículo 34. Ejercicio del retracto.

1. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 35. Caducidad de la notificación.

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 36. Transmisiones sin notificación previa.

No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las citadas notificaciones.

A tal efecto, el Ayuntamiento remitirá a los Registros de la Propiedad correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o

sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

Sección 4.ª Garantía de suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 37. Reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

1. Con carácter general, cada área o sector con uso residencial, debe reservar los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

No obstante, en el presente Plan General no se exige esta reserva para vivienda protegida a las áreas o sectores con techo residencial que cuentan con una densidad inferior a 15 viv/ha y que por su tipología no se consideran aptos para la construcción de este tipo de viviendas, siempre además que se prevea su compensación en el resto de áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto del municipio.

Asimismo, se eximen de dicha obligación los sectores de suelo urbanizable ordenado (URO) que devienen del planeamiento general vigente en el municipio y que cuentan con plan parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007. Se eximen los siguientes sectores:

DENOMINACIÓN NN.SS.	DENOMINACIÓN PGOU	FECHA APROBACIÓN INICIAL PLAN PARCIAL
UR-1	URO-1	25.4.06
UR-2	URO-2	15.1.07
UR-3b	URO-3b	15.1.07
UR-6	URO-6	25.4.06

2. En las fichas urbanísticas de cada área o sector con uso residencial, se establece el porcentaje de la edificabilidad residencial correspondiente a la reserva de los terrenos de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. En aquellos casos en los que el presente Plan establece una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

c) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

4. Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 1.

5. En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas protegidas, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas.

6. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a) El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en par-

celas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b) El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c) El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.

d) El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 38. Objetivos generales de las Normas de Protección.

Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar y concretar las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental o derivadas del procedimiento de prevención y control ambiental.

También es objeto de estas Normas, la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio histórico, que desde la escala local esté motivada su preservación.

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 39. Régimen de Protección y Servidumbres de los Bienes de Dominio Público.

1. Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo sobre el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público recogen la regulación de la legislación sectorial sobre la materia.

Por ello, cualquier modificación que se produzca en dicha normativa sectorial sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

2. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior, tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, ferrocarril, cauces, etc.

Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan de sectorización, plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pudiera existir.

Artículo 40. Dominio Público Hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico con las salvedades establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas:

d) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

e) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas siempre que no atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

En las márgenes de los cauces se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas.

Artículo 41. Dominio Público Forestal.

1. Constituyen el dominio público forestal aquellos montes públicos que hayan sido afectados a un servicio público o que lo sean por aplicación de una norma del Estado.

Los montes de dominio público tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la legislación forestal de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

Artículo 42. Dominio Público de Vías Pecuarias.

Constituyen dominio público el ancho legal de las vías pecuarias clasificadas que transcurren por el término municipal. El trazado definitivo de las mismas quedará establecido con el correspondiente deslinde administrativo en los términos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial, para lo que se requerirá la oportuna autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 43. Dominio Público de Carreteras.

En las carreteras de Andalucía constituye Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. Asimismo, constituye Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

Como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

a) Zona de Servidumbre Legal: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

b) Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

c) Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Artículo 44. Dominio Público Radioeléctrico.

1. Definición. Se considera dominio público radioeléctrico el espacio por el que pueden propagarse las ondas radioeléctricas.

2. De acuerdo con la legislación sectorial vigente se establecen las siguientes limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público radioeléctrico que habrán de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico de desarrollo:

f) A la altura máxima de los edificios. Para distancias inferiores a 1.000 metros, desde el punto de ubicación de la estación radioeléctrica a proteger, el ángulo que forme, sobre la horizontal, la dirección de observación del punto más elevado de un edificio, desde la parte superior de las antenas receptoras de menor altura de la estación, será como máximo de 3 grados.

A la distancia mínima a la que podrán ubicarse industrias e instalaciones eléctricas de alta tensión y líneas férreas electrificadas. La máxima limitación exigible de separación entre una industria o una línea de alta tensión o una línea férrea electrificada y cualquiera de las antenas receptoras de la estación a proteger será de 1.000 metros.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, SERVIDUMBRES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DERIVADAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA

Sección 1.ª Zonas de especial protección

Artículo 45. Zonas de especial protección.

El presente PGOU clasifica como suelo no urbanizable de especial protección los terrenos recogidos en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (POTAX) como zonas a proteger por su interés territorial, entre las que encontramos las siguientes:

- 1) Hitos Paisajísticos.
HP-1: La Chorrera.
- 2) Divisorias Visuales.
DV-1: La Atalaya.
DV-2: Campanagil.

Sección 2.ª Nuevos crecimientos urbanos

Artículo 46. Nuevos crecimientos urbanos colindantes.

En las nuevas extensiones urbanas colindantes a los núcleos cabeceras municipales y al núcleo de Benamocarra la densidad de edificación será similar a la media de los suelos urbanos consolidados.

Sección 3.ª Usos industriales y logísticos

Artículo 47. Usos industriales y logísticos.

1. Los nuevos suelos para usos industriales o logísticos deberán estar segregados de las zonas residenciales mediante sistema general viario y franja verde arbolada, la cual tendrá una dimensión suficiente para evitar interferencias funcionales, paisajísticas y morfológicas con aquellas.

2. Los suelos se ubicarán en las proximidades de la red viaria definida por el POTAX y conectados con ella a una distancia no superior a 500 metros.

3. En estos suelos no se permitirán otros usos que los industriales o logísticos y las actividades de hostelería al servicio del empleo en la zona.

Sección 4.ª Usos turísticos y vacacionales

Artículo 48. Usos turísticos colindantes a los suelos urbanos y urbanizables.

Los sectores turísticos colindantes deberán garantizar la ejecución de las dotaciones y servicios acordes con la población prevista, reservando al menos el 40% del techo edificable para usos no residenciales.

Dichos sectores deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales.

Artículo 49. Usos turísticos no colindantes a suelos urbanos o urbanizables.

No podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos delimitados por el POTAX como Espacios con Alta Pendiente por contar con pendientes medias superiores al 50%. No obstante, el PGOU puede identificar y determinar, en su caso, el instrumento y las medidas para la ordenación de aquellos ámbitos que contengan un significativo número de viviendas dispersas no vinculadas a las explotaciones agrarias cualquiera que sea su pendiente.

2. Los sectores turísticos no colindantes no podrán tener una edificabilidad bruta superior a 0,10 m²t/m²s.

3. Los terrenos con pendientes superiores al 35% no podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de cada sector.

4. En estos suelos la altura de la vivienda no será superior a 2 plantas o 7,5 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado.

Artículo 50. Alojamientos hoteleros y campamentos de turismo.

Deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 metros a vuelo de pájaro de los suelos urbanos y urbanizables.

La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas, debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.

Los cerramientos así como las instalaciones y construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

En ningún caso se permitirá la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

Artículo 51. Condiciones Particulares de Edificación para las Áreas de Adecuación Recreativa.

En las Áreas de Adecuación Recreativa sólo podrán autorizarse instalaciones vinculadas a actividades recreativas y naturalísticas y las destinadas a servicios de restauración, debiendo reunir las siguientes condiciones:

g) Deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.

h) La altura de la edificación y las instalaciones permitidas no podrá ser superior a una planta o 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

Artículo 52. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones recreativas de Interés Territorial.

Definición. Son instalaciones recreativas de interés territorial los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, circuitos de velocidad, jardines botánicos, parques acuáticos,

parques temáticos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal.

Estas instalaciones deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.

Sólo se permitirán edificaciones vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, alojamiento hotelero y servicio de restauración.

Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno, ajustándose su diseño y construcción al soporte territorial, adecuándose a la topografía y protegiéndose la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación arbolada.

La altura de las edificaciones e instalaciones no serán superiores a las 2 plantas o 7,5 metros.

Los campos de golf tendrán una dimensión mínima de 60 has y, al menos, un recorrido de 18 hoyos largos. Las zonas entre calles deberán contar con especies de vegetación autóctona y jardinería xérica.

Abastecimiento y depuración. Los campos de golf así como las instalaciones recreativas de interés territorial cuyo consumo de agua supere los 300.000 m³ anuales deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua así como con sistemas de drenaje, embalses o depósitos.

En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales, pudiendo proceder asimismo de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural.

Las depuradoras de las que se abastezcan deberán contar con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas.

Este tipo de instalaciones, deberán cumplir igualmente las prescripciones técnicas y las condiciones de implantación que establece el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, o normativa que la sustituya.

Sección 5.ª Red de caminos

Artículo 53. Red principal de caminos.

1 El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía define una red principal de caminos en la que se incluyen los siguientes caminos que discurren por el término municipal:

BMC-1: Camino de La Chorrera.

BMC-2 Camino de Almáchar.

BMC-4 Camino de Benamargosa.

BMC-8 Camino de Málaga.

BMC-11 Camino de La Dehesa-Alta.

2. Cuando un camino rural coincida con una vía pecuaria se estará a lo dispuesto para la misma en la normativa sectorial.

3. En los caminos rurales sólo estarán permitidas las obras de acondicionamiento y conservación, entendiéndose por esta última la mejora puntual de trazado y sección, la mejora y refuerzo del firme así como la ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

4. Los caminos rurales no podrán tener anchura superior a 5 metros y sus firmes serán adecuados a su función.

5. Los nuevos caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarrees, de disipación de la veloci-

dad de las corrientes, y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

6. No se permitirá la apertura de nuevos caminos para dar acceso a usos o actividades no autorizados.

Sección 6.ª Usos rurales

Artículo 54. Edificaciones vinculadas a la explotación agraria.

1. Se incluyen dentro de esta categoría las siguientes:

a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.

b) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.

c) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.

d) Los invernaderos y viveros.

e) Las instalaciones vinculadas a los dispositivos de prevención y extinción de incendios forestales.

f) Las naves agrícolas, forestales y ganaderas e instalaciones de almacenaje, manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario de la parcela.

2. La altura máxima de los cerramientos verticales de las naves será de 7 m y la altura máxima de la cumbre no superará los 8,5 m.

Artículo 55. Viviendas vinculadas a la explotación agraria.

1. En las viviendas vinculadas a la explotación forestal al menos el 60% de la parcela deberá estar ocupada por formaciones arboladas.

2. La altura máxima de la edificación será de 3,5 m en un máximo de una planta.

Sección 7.ª Recursos naturales y prevención de riesgos.

Integración de las actuaciones urbanísticas en el territorio

Artículo 56. Principios para la inserción en el territorio de las actuaciones urbanísticas.

1. Se entiende por actuaciones urbanísticas todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

2. Para la integración de las actuaciones en el territorio y el paisaje deberán cumplirse los criterios de sostenibilidad, diseño y planificación recogidos en el POTAX así como las determinaciones para la ejecución de proyectos de urbanización en suelo no urbanizable y la integración ambiental y paisajística de los mismos.

3. Además, deberán cumplir los siguientes principios:

a) Ser sostenibles y compatibles con el equilibrio ecológico adoptándose medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial.

b) Producir un bajo impacto ambiental.

c) No inducir externalidades físicas ni potenciar los riesgos naturales.

d) Insertarse adecuadamente el paisaje.

Artículo 57. Prevención de riesgos naturales.

1. En todas las actuaciones urbanísticas se deberán llevar a cabo:

a) Estudios del medio físico.

b) Estudios geotécnicos en las zonas de elevada inestabilidad.

c) Los procedimientos para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras y consolidación y restauración del medio natural.

d) Los ajustes entre la ordenación de usos y situaciones potenciales de riesgo.

e) Las medidas y mecanismos de prevención a aplicar durante el periodo transitorio que transcurre desde la situación previa hasta que la actuación urbanística consolide sus sistemas de protección de suelos y escorrentías.

f) Las medidas destinadas a la coordinación de distintas actuaciones urbanísticas coetáneas y a la consideración de posibles efectos acumulativos.

2. Los proyectos de urbanización realizarán los cálculos hidráulicos adecuados que, en todo caso, estimarán los caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias en estado preoperacional, durante la ejecución de obras y con la urbanización consolidada.

Ante posibles lluvias extraordinarias 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.

Artículo 58. Taludes, terraplenes y plataformas.

1. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.

2. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.

3. Los taludes con pendientes superiores al 5% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

Artículo 59. Protección de los recursos hídricos.

Los proyectos de urbanización deberán garantizar la restitución de 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.

2. Las zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico situadas en suelos urbanos y urbanizables se destinarán a zonas libres, de uso y dominio público.

3. 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.

4. Los proyectos de urbanización considerarán el ciclo completo del agua, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización.

Artículo 60. Protección de la vegetación.

1. Los árboles que ineludiblemente deban ser eliminados en los procesos de urbanización se transplantarán a lugares acondicionados para ello.

2. En las urbanizaciones de baja densidad edificatoria la superficie objeto de regeneración vegetal será como mínimo la equivalente al doble de la vegetación arbórea y arbustiva desbrozada.

3. Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se recomienda su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

Artículo 61. Protección del paisaje.

Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico,

tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, campos de golf, depósitos de agua para regadíos etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la correspondiente solitud de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

En las urbanizaciones de baja densidad las explanaciones en laderas destinadas a acoger la edificación residencial adoptarán dos o más rasantes alométricas y se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel, evitándose las explanadas en un solo nivel con una superficie superior a 250 m².

Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con revestimientos en piedra natural o con elementos prefabricados que favorezcan los recubrimientos vegetales.

Con carácter general, los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación entre muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes, cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados y arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de las infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 62. Zonas inundables.

Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables, el presente PGOU incorpora en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables las zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación del POTAX.

Una vez se proceda por el Órgano competente a la delimitación a la delimitación de las zonas inundables se entenderá que la misma, así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Sección 8.ª Infraestructuras

Artículo 63. Infraestructuras de la red de energía eléctrica.

1. Respecto a los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV se establece una banda de ancho variable según el número de líneas y la tensión del servicio, cuyo eje coincidirá con el eje de las bandas dibujadas en los Planos de Ordenación del POTAX o con las líneas eléctricas existentes cuando coincidan con dicha banda:

kV	Línea	Anchura pasillos (m)
66	1 línea	60
	2 líneas	78
132	1 línea	70
	2 líneas	91
220	1 línea	90
	2 líneas	116
400	1 línea	100
	2 líneas	129

El ancho establecido en la tabla anterior podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro.

2. La distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas serán, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.

3. Las líneas que den servicio a los suelos urbanizables podrán realizarse mediante tendidos de líneas aéreas de tensión igual o superior a 66 kV, hasta tanto esté concluida la urbanización o se disponga de las cotas previstas en el proyecto de urbanización.

4. Para los pasillos enterrados deberá reservarse una banda de 10 metros de ancho que discurrirá, preferentemente, por la zona de servidumbre de la red viaria.

5. Se establecen las siguientes superficies destinadas a subestaciones de transformación teniendo en cuenta la tensión máxima prevista, las funciones encomendadas y las posibilidades de ampliación futura.

Tensión (kV)	Superficie (ha)	
	Mínima	Máxima
66	0,3	1
132	0,6	2
220	2	7
400	4	15

Artículo 64. Trazado de la red de gas y de productos líquidos derivados del petróleo.

Los posibles trazados de conducciones de la red primaria de transporte de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán cumplir los siguientes requisitos:

i) Estarán situados a una distancia no inferior a 500 metros de suelos urbanos y urbanizables sectorizados definidos por el presente PGOU.

j) Las conducciones de transporte primario y secundario de gas discurrirán, preferentemente, por el interior de los pasillos previstos para las infraestructuras enterradas.

Los tramos de la red que deban transcurrir en superficie adoptarán medidas paisajísticas que favorezcan su integración en el entorno.

Se establece una reserva de suelo de una anchura de 20 metros en los pasillos definidos por la planificación sectorial para redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo, así como para las conexiones necesarias para atender a los núcleos de población que tendrá carácter cautelar hasta tanto no se efectúe la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

Artículo 65. Instalaciones de telefonía móvil.

No estará permitido el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en los siguientes espacios:

k) Los edificios catalogados y bienes protegidos por el presente PGOU y sus áreas de protección.

l) En un perímetro de 300 metros en torno a los hitos paisajísticos.

En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.

Los soportes preverán la posibilidad de utilización compartida y no incorporarán otros elementos que los que sean exigidos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

Sección 9.ª Instalaciones de gestión de residuos

Artículo 66. Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

Las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia de residuos se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kiló-

metros y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.

No podrán ubicarse instalaciones de concentración, transferencia y tratamiento de residuos urbanos en las siguientes zonas:

- i) Zonas de alta permeabilidad o aquellas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación.
- j) Zonas endorreicas o humedales.
- k) Zonas con vegetación de especial interés.
- l) Cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.
- m) Zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.
- n) Zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones.
- o) Zonas especialmente protegidas por el POTAX o por el presente PGOU.

Para su ubicación se tendrá en cuenta las características de los suelos, la posible afección al acuífero subterráneo, la estanqueidad de los terrenos y la fragilidad del paisaje, seleccionando un ámbito cerrado alejado de las líneas de cumbres, de los cauces y de vaguadas abiertas.

La superficie de las instalaciones de acogida provisional de los residuos agrícolas no será inferior a 5.000 m².

En las instalaciones destinadas a la recepción de enseres domésticos, escombros y restos de obras, el apilamiento de materiales no superará los cinco metros de altura desde la rasante natural del terreno.

Todas las instalaciones deberán estar valladas y rodeadas por una pantalla diseñada para minimizar su impacto paisajístico.

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Artículo 67. Ámbito de Aplicación.

Con carácter general, en el término municipal no se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad que puedan ocasionar la destrucción o deterioro del medio ambiente y la calidad de vida sin la corrección ambiental oportuna.

A tal efecto, la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier actuación comprendida en los Anexos de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya, deberá ir acompañada de la correspondiente autorización ambiental otorgada por el órgano ambiental competente.

No obstante lo anterior, se regulan a continuación una serie de medidas encaminadas a garantizar la calidad ambiental del término municipal que serán de obligado cumplimiento debiendo, en todo caso, justificarse la adecuación de la actuación a la legislación ambiental vigente.

Artículo 68. Protección de la Calidad del Aire.

1. Toda actuación que altere los niveles de calidad del aire establecidos en la legislación vigente deberá justificar en la solicitud de licencia la adopción de las medidas necesarias para garantizar los parámetros fijados en la citada normativa sectorial.

2. Se prestará especial atención a las condiciones climatológicas de la zona, considerándose el régimen de vientos.

3. A efectos de la protección contra la contaminación acústica será de aplicación las correspondientes ordenanzas municipales de protección contra la contaminación acústica, teniendo en cuenta los límites de ruidos ambientales establecidos en la legislación vigente.

Artículo 69. Protección de los recursos hídricos.

1. Cualquier actuación que se lleve a cabo en el término municipal no deberá incidir negativamente sobre la calidad y la cantidad de las aguas debiendo justificarse, en la solicitud de licencia, el cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

2. Quedan prohibidas aquellas acciones que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales o el empleo de instalaciones que faciliten la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a los parámetros de calidad establecidos por la normativa sectorial vigente.

4. No podrán autorizarse instalaciones de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado sin la previa cumplimentación de las condiciones señaladas en la legislación de aguas vigente.

5. La solicitud de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso, actividad, instalación, construcción u obra deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria.

6. Quedan sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes, las perforaciones para captación de aguas subterráneas y el uso del caudal que se obtenga.

7. Las riberas de los cauces públicos que discurran por suelos urbanos y urbanizables se destinarán preferentemente a zonas libres, de uso y dominio público.

8. Los proyectos de urbanización considerarán el ciclo completo del agua, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización.

Artículo 70. Protección del Relieve.

Cualquier actuación urbanizadora o edificatoria deberá adaptarse en lo posible a las formas del relieve natural del terreno debiéndose restituir los movimientos de tierra provocados en su ejecución.

A estos efectos, se procurará que la edificación se centre espacialmente, ocupando las laderas más favorables por su pendiente y se intentará liberar el suelo de las crestas con el fin de mantener la línea de horizonte sin edificar.

Artículo 71. Protección de la Geología y la Geomorfología.

1. Se protegen en el presente plan general los lugares de Interés Geológico, entendiéndose por tales aquellas áreas o zonas, puntuales o extensas, que muestran una o varias características consideradas de importancia. El tipo de interés puede ser científico, cultural, educativo o turístico y puede estar representado por formaciones, estructuras y formas de terreno.

2. No se permitirán depósitos en superficie de ningún tipo de residuo urbano ni asimilable a urbano que no esté contemplado en el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos, en el Plan Provincial de residuos urbanos, en el Plan Director Provincial de residuos específicos de escombros y restos de obras o en cualquier otro planeamiento y/o legislación sectorial vigente.

3. Cuando esté prevista la reutilización in situ de los subproductos de desmontes se adecuarán convenientemente las áreas de depósito transitorio, de manera que no produzca inestabilidad por material suelto.

En caso de no estar prevista dicha reutilización, todos los subproductos de los desmontes y movimientos de tierra deberán ser trasladados a la mayor brevedad posible a vertedero autorizado.

Artículo 72. Protección de los Suelos.

Con carácter general, se protegen aquellos suelos considerados de interés agrícola por su valor productivo.

Para evitar la formación de cárcavas y barrancos toda actuación urbanizadora deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia municipal la construcción de líneas de drenaje adecuadas.

Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m³ en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

Artículo 73. Protección de la Vegetación.

Con carácter general, quedan protegidas todos los ejemplares arbóreos naturales autóctonos y/o meramente ornamentales suficientemente introducidos en nuestro medio existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo Clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

Cuando en alguna actuación resulte imprescindible proceder a la eliminación de algún ejemplar arbóreo de los establecidos en el apartado anterior, con carácter previo a la obtención de licencia se procederá a su catalogación, inventario y valoración de acuerdo con lo previsto en la ordenanza de urbanización.

En estos casos, se valorará y justificará la reimplantación del ejemplar arbóreo en un lugar adecuado para ello.

En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas naturales, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

Con el fin de evitar la pérdida de la capa de suelo vegetal existente en el ámbito afectado por la urbanización y la edificación se recomienda su reutilización en las zonas verdes y espacios libres.

Artículo 74. Protección de Fauna.

Además de las medidas establecidas en el artículo anterior relativas a la protección de espacios y especies, válidas igualmente para la fauna silvestre, se garantizará en la totalidad del término municipal la libre circulación de la fauna autóctona, respetando corredores y pasos, estableciendo medidas de corrección y adecuación en los ecotonos.

A estos efectos, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medias de antielectrocución y anticolidión previstas en la legislación sectorial para la protección de la avifauna.

Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar.

De acuerdo con la Ley reguladora de la Flora y la Fauna Silvestres, los cercados en el medio natural, que se sitúen en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. Para la instalación de cercados cinérgicos de gestión se requerirá la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

Artículo 75. Protección del Paisaje del Medio Rural.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, campos de golf etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la correspondiente solicitud de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

2. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, éstos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

3. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya, incluso, la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

En construcciones en ladera se procurará la composición adecuada de fachadas y volúmenes para evitar que cualquier elemento constructivo pueda ocasionar el deterioro del paisaje, evitando la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

Artículo 76. Medidas para la prevención de riesgos naturales.

Prevención de inundaciones. Con independencia del cumplimiento de lo previsto en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces o en cualquier otra legislación o planeamiento sectorial vigente, toda actuación susceptible de afectar a la red de drenaje superficial deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia la incidencia en el sistema fluvial y las medidas concretas a adoptar para evitar riesgos de inundación y desbordamiento mediante los cálculos hidráulicos adecuados.

A estos efectos, la capacidad mínima de desagüe tanto de cauces naturales como intervenidos será la correspondiente a un caudal de avenida de 500 años de periodo de retorno.

Las intervenciones en cauces tratarán de mantener las condiciones hidráulicas naturales, no afectando de forma significativa los regímenes hidráulicos aguas arriba o abajo del tramo intervenido.

Preferentemente, se evitarán los embovedados u otras soluciones a cauce cerrado si no se pueden garantizar la vigilancia, el mantenimiento y la limpieza del cauce de forma adecuada.

En la ejecución de obras de urbanización o edificación, la superficie de los taludes deberá quedar sellada y consolidada para impedir su fácil erosión y evitar que llegue material suelto a la cuenca.

En las actuaciones urbanísticas delimitadas junto a cauces naturales, el planeamiento de desarrollo deberá delimitar las zonas inundables y prever las obras de defensa necesarias y que sean autorizadas por el organismo competente. En las zonas inundables del término municipal no se permitirán las siguientes construcciones:

En terrenos inundables de períodos de retorno de 50 años: cualquier edificación o instalación temporal o permanente.

En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años: industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente o con riesgos inherentes de accidentes graves. En terrenos con calado de agua superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación temporal o permanente.

En los terrenos inundables de períodos de retorno de 100 años en los que la velocidad del agua de avenida sea superior a 0,5 metros/seg se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.

En terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años las industrias pesadas contaminantes según la legislación vigente.

En todo caso, las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas correctoras necesarias.

Asimismo, será requisito previo para la obtención de la licencia urbanística respecto de los usos admitidos en las zonas delimitadas como inundables, así como para la realización de actividades de trascendencia económica en construcciones y edificaciones situadas en dichas zonas, tener contratado por el interesado un seguro que cubra la responsabilidad civil por daños causados a las personas y a los bienes ajenos.

Prevención de riegos de contaminación de las aguas. Se debe obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales. Quedan prohibidos los vertidos cualquiera que sea su naturaleza y estado físico susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en la legislación de aguas y al Plan Hidrológico.

A estos efectos, las aguas residuales no podrán verter a cauce libre sin su previa depuración.

Prevención de incendios forestales. De acuerdo con la legislación forestal, en terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

Asimismo, las vías de comunicación que circulen por terrenos forestales y su zona de influencia deberán mantener libre de residuos, matorral y vegetación herbácea tanto la zona de dominio público como la de servidumbre.

La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

Prevención de riesgos geológicos-geotécnicos. Con carácter general no se permitirá ninguna actuación urbanizadora en aquellas áreas en las que exista riesgo cierto alto de naturaleza geológico-geotécnica de acuerdo con la documentación gráfica del presente plan general (deslizamiento y desprendimiento, hundimiento y subsidencias y expansividad).

Cuando en casos excepcionales debidamente justificados hayan de llevarse a cabo tales actuaciones, en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en la solicitud de licencia deberá acreditarse la adopción de las medidas correctoras necesarias. Estas medidas deberán ser acreditadas, igualmente, en aquellas actuaciones llevadas a cabo en espacios en los que, como consecuencia de actuaciones urbanísticas, se puedan provocar riesgos ciertos geológicos al alterar la fisiografía de las vertientes modificando el estado natural de las laderas.

A estos efectos, para estabilizar las laderas y/o taludes se procederá, según los casos, a la introducción de elementos estructurales resistentes, a la ejecución de muros y elementos de contención o al desarrollo de medidas de protección superficial.

Por su parte, la cimentación de cualquier construcción deberá ejecutarse adoptándose a la problemática geotécnica de cada suelo.

Prevención de riegos de erosión. Quedan prohibidas con carácter general aquellas acciones que favorezcan, incrementen o desencadenen fenómenos erosivos con independencia de la clasificación y calificación del suelo tales como eliminación de la cubierta vegetal, intervenciones en pendientes elevadas en función del grado de consolidación del suelo, etc.

En este sentido, se procurará que la roturación de caminos se realice paralelamente a las curvas de nivel.

Prevención de riegos sísmicos. En la ejecución de obras de urbanización, construcción o conservación de edificaciones habrá que tener en cuenta las normas y técnicas de construcción sismorresistente.

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 77. Integración de la edificación en el paisaje urbano.

En el proyecto de edificación se diseñarán las fachadas procurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona en las que se ubica, justificando el acuerdo de la fachada proyectada con las del entorno inmediato, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la altura máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas. Igualmente se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas, con el objeto de su integración en el conjunto de la edificación.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda configura el paisaje urbano, por lo que su instalación en la vía pública, las fachadas o sobre los edificios estará sujeta a previa licencia municipal. El proyecto de instalación correspondiente deberá acompañar la documentación necesaria que justifique su integración en el medio en que se enclave.

La instalación de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento y, en todo caso, tendrán carácter provisional. En ningún caso, interrumpirán la circulación peatonal.

Artículo 78. Conservación de terrenos y edificaciones.

Los propietarios de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo mantenerse los elementos arquitectónicos de las fachadas, los revocos y otros acabados, así como las instalaciones técnicas y sus elementos añadidos tales como rótulos y carteles.

Los propietarios de solares deberán mantenerlos limpios, sin acumulación de residuos. Mientras permanezcan ineditados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica en los términos establecidos en la ordenanza de edificación, pudiéndose demoler una vez obtenida la licencia para edificar.

Artículo 79. Protección de la vegetación.

Podrá actuarse en espacios no edificados dotados de vegetación arbórea que deba ser protegida previo levantamiento topográfico de las especies arbóreas y garantizando su respeto.

El planeamiento de desarrollo deberá contener las medidas para el mantenimiento y mejora de las masas arbóreas que deban protegerse en su ámbito, procurando integrarlas en los espacios libres públicos.

Se deberán proteger los árboles cuando se realicen trabajos en los que las operaciones de las obras se realicen en terrenos cercanos a estos.

Como criterios generales de selección de especies vegetales para el ornato público (alcorques en viales, jardines públicos...) se adoptarán los siguientes:

m) Las especies arbóreas a implantar deben estar disponibles en viveros, ser de bajo coste y mantenimiento hídrico, preferentemente de hoja perenne y para alcorques bien dimensionados en función del grado de enraizamiento.

n) Preferentemente se implantarán setos vivos a base de arbustos autóctonos de la zona.

Artículo 80. Protección de la fauna silvestre en el medio urbano.

Con carácter general, quedan protegidos los nidos de especies tales como golondrinas, cigüeñas, cernicalos, lechuzas... o cualquier otra especie de interés.

Con carácter previo a la concesión de licencia, se pondrá en conocimiento de la Delegación de Medio Ambiente la existencia de tales nidos a efectos de establecer el plan de manejo, traslado, estacionalidad de la obra, etc.

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 81. Ámbito de Aplicación.

1. El presente PGOU y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y bienes o espacios del patrimonio etnológico conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la relevancia cultural y el valor histórico-artístico de los mismos, regulándose por lo dispuesto en el presente Plan y en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y demás normativa aplicable en la materia.

2. Las determinaciones del presente PGOU referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafían en los planos de ordenación completa.

3. Los bienes inmuebles así como los espacios vinculados a actividades de interés etnológico incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU que no se hallen inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz pasan a formar parte del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz una vez sea inscrito en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento.

Cualquier modificación que respecto a dichos bienes o espacios se pretenda realizar deberá ser informada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones prevaleciendo la normativa específica respecto a las normas generales.

Sección 1.ª Patrimonio Arqueológico

Artículo 82. Protección Arqueológica.

Ámbito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que en las que se presume la existencia de restos arqueológicos de interés y se considere necesario adoptar medidas precautorias por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en un proyecto

de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

La realización de actividades de carácter didáctico turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que requerirá informe favorablemente del organismo competente de la Junta de Andalucía.

Los criterios de zonificación arqueológica son los siguientes:

o) Zonificación Arqueológica de Tipo A. En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

p) Zonificación Arqueológica de Tipo B. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Estos sondeos tienen carácter de actividad arqueológica preventiva y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre la materia. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía la preceptiva solicitud junto a los documentos a los que se refiere el Título III del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

q) Zonificación Arqueológica de Tipo C. Zonas de vigilancia arqueológica. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

5. La zonificación del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

6. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arqueológico:

Núm.	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA
1	DON MATEO	ROMANO	B-C
2	DESPOBLADO DE «LOS CORRALES»	MEDIEVAL, MODERNA	C

Artículo 83. Normas Generales de Protección Arqueológica.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo A) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo B), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe arqueológico negativo).

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo C), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Al ser espacios en los que se presume la existencia de restos arqueológicos de interés es necesario adoptar medidas precautorias. De acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico de Andalucía, la realización de obras o actuaciones de cualquier tipo que lleven aparejado el movimiento de tierras se notificará previamente a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura. Dicha notificación corresponderá a los promotores de las obras o actuaciones y deberá hacerse como mínimo 15 días antes de iniciar las obras.

Recibida la notificación, la Consejería competente en materia de patrimonio podrá ordenar la realización de catas o prospecciones arqueológicas dentro del plazo de 15 días, para las que deberá recabarse la oportuna autorización de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente. La realización de las obras estará sometida en todo momento a la inspección de Consejería competente en materia de patrimonio. A estos efectos, la licencia de obras se otorgará condicionada a la presentación por el promotor de la notificación y/o autorización a la que se refiere el párrafo anterior.

Si durante las labores de vigilancia, el técnico arqueólogo responsable de los trabajos observara estructuras arqueológicas o indicios de cultura material susceptibles de interés para su estudio científico, la parcela pasará automáticamente a la consideración de zona de sondeos, aplicándosele la normativa correspondiente.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras por plazo máximo de dos meses, plazo que podrá prorrogarse quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

Sección 2.ª Patrimonio Etnológico

Artículo 84. Patrimonio Etnológico. Grados de Protección.

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría aquellos lugares, bienes y actividades que alberguen o constituyan formas relevantes de la expresión de la cultura y modos de vida propios del municipio. Los objetos y documentos que se encuentren vinculados a bienes, lugares o actividades de interés etnológico, gozarán de la misma protección que dichos bienes, lugares o actividades.

2. Los bienes del patrimonio etnológico gozan de distinto grado de protección:

2.1. **Protección Etnológica Integral.** Protege la totalidad de los inmuebles en él incluidos. Sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar, previo informe favorable de la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

2.2. **Protección Etnológica Parcial.** Protege elementos específicos dentro de los bienes inmuebles donde estén incluidos, no quedando vinculadas al lugar donde se encuentran. Sólo son elementos que por su singularidad sean identificatorios de un modo de vida material considerado tradicional. Se

permitirán en ellos obras de conservación, restitución, restauración, consolidación y rehabilitación, previo informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

2.3. **Protección Etnológica Ambiental.** Son inmuebles que por su vinculación cultural son elementos representativos de la tradición. Se permitirán en ellos obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación. No obstante, cuando se proceda a la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales será preceptivo licencia municipal previa además de un levantamiento topográfico de los mismos para que así quede constancia de su existencia y tipología.

3. El Patrimonio Etnológico del municipio está constituido por elementos pertenecientes a la tradición, que se pueden clasificar en las siguientes tipologías:

3.1. **Transformación agrícola:** molinos harineros, almazaras, paseros y hornos de pan.

3.2. **Recursos hídricos:** norias, albercas y fuentes.

3.3. **Caracterización agrícola:** eras y lagares.

3.4. **Elementos funerarios:** cementerios.

3.5. **Lugares de culto:** ermitas, capillas e iglesias.

3.6. **Morfología urbana:** adarves.

4. En el término municipal de Benamocarra se protegen los siguientes elementos del patrimonio etnológico:

Núm.	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PROTECCIÓN ETNOLÓGICA
I	NORIA JIMENA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
II	NORIA LA LOMA-2	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
III	NORIA LA LOMA-1	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
IV	NORIA CAMPANAGIL	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
V	NORIA RENGEL-2	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
VI	NORIA EL CORRALÓN	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
VII	NORIA RENGEL-3	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
VIII	FUENTE VIEJA	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEI
IX	NORIA RENGEL-4	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
X	NORIA RENGEL-1	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XI	NORIA JURADO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XII	NORIA BARRANCO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XIII	NORIA CAMINO DEL ROSAL	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XIV	CEMENTERIO	CONTEMPORÁNEA	PEP-PEA
XV	PARROQUIA DE SANTA ANA	MODERNA, CONTEMPORÁNEA	PEI
XVI	VEREDA DE LA CRUJÍA	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XVII	VEREDA LOS PUERTAS	CAMINO HISTÓRICO	PEP-PEA
XVIII	VEREDA DEL CUCHARÍN	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XIX	VEREDA DE DON MATEO	CAMINO HISTÓRICO	PEP-PEA
XX	VEREDA DE LA DEHESA	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XXI	CAMINO CHORRERA	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XXII	CAMINO DE GARZÓN	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XXIII	CAMINO DEL ROSAL	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XXIV	VEREDA DE BOLAERA	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XXV	CAMINO ENLACE IZNATE-MLG.	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XXVI	VEREDA DEL TÍO GORDO	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XXVII	CAMINO DE DON MATEO	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XXVIII	VEREDA DE LA CORRA	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XXIX	CAMINO DE ALMÁCHAR	CAMINO HISTÓRICO	PEP
XXX	CAMINO DE MÁLAGA	CAMINO HISTÓRICO	PEP-PEA
XXXI	CAMINO DE CABRILLAS	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XXXII	CAMINO DE BENAMARGOSA	CAMINO HISTÓRICO	PEA
XXXIII	FUENTE ARROYO RENGEL	INDETERMINADA	PEI

Núm.	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PROTECCIÓN ETNOLÓGICA
XXXIV	CASA NATAL EDUARDO OCÓN	CONTEMPORÁNEA	PEI
XXXV	NORIA DE SAN MARCOS	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XXXVI	NORIA FUENTE SANTA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XXXVII	NORIA RENGEL-5	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
XXXVIII	LA ALCUBILLA	INDETERMINADA	PEI
XXXIX	ALBERCA RENGEL	INDETERMINADA	PEI
XL	SANTO CHIQUITO	INDETERMINADA	PEI
XLI	ALBERCA BAJO CAPILLA	INDETERMINADA	PEI
XLII	ALBERCA ZORRETE	INDETERMINADA	PEI
XLIII	MONUMENTO A LA MUJER TRABAJADORA	CONTEMPORÁNEA	PEP
XLIV	MONUMENTO A EDUARDO OCÓN	CONTEMPORÁNEA	PEP
XLV	MONUMENTO AL CAMPESINO BENAMOCARREÑO	CONTEMPORÁNEA	PEP
XLVI	MOLINO ALTO	CONTEMPORÁNEA	PEP
XLVII	ERMITA SAN ISIDRO	CONTEMPORÁNEA	PEA
XLVIII	CAPILLA SANTA MARTA	CONTEMPORÁNEA	PEA
XLIX	CASA MOLINO COLLANTES	CONTEMPORÁNEA	PEP
L	ALBERCA DEL BARRANCO	INDETERMINADA	PEI
LI	POZO EL CORRALÓN	CONTEMPORÁNEA	PEI
LII	ALBERCA DE LA NORIA EL CORRALÓN	CONTEMPORÁNEA	PEI
LIII	ALBERCA EL CORRALÓN	CONTEMPORÁNEA	PEI
LIV	ADARVE CALLE ANTONIO MACHADO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
LV	ADARVE PASAJE DEL CURA	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
LVI	ADARVE CALLE PILAR	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
LVII	ADARVE CALLE MESÓN	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
LVIII	ADARVE CALLE MOLINO ALTO	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
LIX	ADARVE FUENTE DE LA CRUZ	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI
LX	ADARVE CALLE VADEADORES	DE TRADICIÓN MEDIEVAL	PEI

Artículo 85. Normas Generales del Patrimonio Etnológico.

Las obras de edificación se regulan en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y para los elementos del patrimonio etnológico protegidos por el presente PGOU se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en las mismas y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Artículo 86. Normas Particulares del Patrimonio Etnológico.

En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Integral sólo se permitirán aquellas actuaciones encaminadas a la conservación, restauración y consolidación del lugar, previo informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

En los bienes del patrimonio etnológico con Protección Etnológica Parcial, se permitirán obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, previo informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Sección 3.ª Patrimonio Arquitectónico

Artículo 87. Patrimonio Arquitectónico.

1. El área de aplicación de la ordenanza de «Edificios Protegidos» del presente PGOU se extiende a la totalidad del municipio, para aquellos elementos recogidos bajo los diferentes grados de protección en el Catálogo de estas Normas.

2. Grados de protección. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en tres categorías específicas para

cada edificio (A, B, C) y dos categorías de tipo general (Protección Ambiental y Entorno de Monumentos).

a) Calificación A o Protección Integral: incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística, urbanística y arqueológica en el municipio por lo que deben ser conservadas sus características arquitectónicas al constituir hitos en la escena urbana. Este grupo engloba a los palacios, iglesias y conventos más significativos.

b) Calificación B o Protección Tipológica: incluye el resto de los edificios o conjuntos urbanos más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana del municipio con el fin de preservar sus características de integración en el entorno urbano.

c) Calificación C o Protección Parcial: incluye aquellos edificios con algún elemento característico, tanto estructural (muros de carga, elementos portantes, etc.), como morfológico (distribución de piezas, zaguán, patio, escalera, elementos de composición de fachada exterior o interior, etc.) o un valor compositivo o estilístico de la composición de su fachada o de cualquier elemento con valor arquitectónico.

d) Protección Ambiental: Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto contribuyen al valor ambiental, a la imagen de la estructura urbana y a definir el carácter de la calle y de la ciudad.

e) Edificios en el Entorno de Monumentos: incluye aquellos edificios adyacentes a edificios de catalogación A o B y aquellos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales.

3. En el término municipal de Benamocarra se protegen los siguientes elementos del patrimonio arquitectónico:

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA INTEGRAL (A)

NÚM. CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
01	66241-01	IGLESIA DE SANTA ANA. BENAMOCARRA

PROTECCIÓN TIPOLOGICA (B)

NÚM. CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
02	66247-21	CASA-PATIO EN CALLE MESÓN, 05

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA PARCIAL (C)

NÚM. CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	DENOMINACIÓN
03	64242-10	VIVIENDA TRADICIONAL EN CALLE DR. GÓMEZ CLAVERO, 13
04	66239-11	VIVIENDA TRADICIONAL EN CALLE PILAR, 27

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL (D)

NÚM. CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	SITUACIÓN
05	65242-14	CALLE ANDALUCÍA, 05
06	66242-25	CALLE ANDALUCÍA, 08
07	63236-08	CALLE ANTONIO MACHADO, 18
08	63236-10	CALLE ANTONIO MACHADO, 22
09	63236-12	CALLE ANTONIO MACHADO, 26
10	66241-11	CALLE CRISTO, 05
11	66241-09	CALLE CRISTO, 09
12	64242-07	CALLE DOCTOR GÓMEZ CLAVERO, 19
13	65233-06	CALLE FEDERICO GARCÍA LORCA, 11
14	65240-03	CALLE FEDERICO GARCÍA LORCA, 27
15	65240-02	CALLE FEDERICO GARCÍA LORCA, 29
16	65242-19	CALLE FEDERICO GARCÍA LORCA, 36

NÚM. CATÁLOGO	REF. CATASTRAL	SITUACIÓN
17	66238-04	CALLE MESÓN, 10
18	66238-05	CALLE MESÓN, 12
19	63245-02	CALLE MILAGROS, 04
20	63245-03	CALLE MILAGROS, 06
21	66242-01	CALLE NUEVA, 10
22	66239-10	CALLE PILAR, 29
23	67233-07	CALLE RODALCUZAR, 05
24	67233-06	CALLE RODALCUZAR, 07
25	66236-04	CALLE RODALCUZAR, 08
26	66238-12-13	CALLE VERDIALES, 02-04
27	66238-14	CALLE VERDIALES, 06
28	66239-06	CALLE VERDIALES, 07
29	66241-06	CALLEJÓN CONCHA COLLANTE, 03
30	66247-26	PLAZA DE EDUARDO OCÓN, 01
31	66235-05	PLAZA DE EDUARDO OCÓN, 05
32	66235-05	PLAZA DE EDUARDO OCÓN, 06
33	66239-03	PLAZA DE EDUARDO OCÓN, 08
34	64251-01	PLAZA DEL CALVARIO, 05

Artículo 88. Normas generales de obras en edificios protegidos.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se establecen en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas en el precepto referido a Tipos de Obras de Edificación y se harán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación justificando su cumplimiento en los estudios previos de cada edificio en concreto para la concesión de licencia.

2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.

3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.

4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.

5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la zona y adecuarse al entorno. Cuando supongan una sustitución total o de nueva planta, se conservará la parcelación y la tipología de la edificación además de lo anteriormente expresado.

6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.

7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.

8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

Artículo 89. Normas particulares de obras en edificios protegidos.

1. En edificios de Protección Integral (A) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y orna-

mentales, y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

2. En los edificios de Protección Tipológica (B) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de cuerpos o elementos añadidos según las condiciones generales aplicables a sus partes fundamentales y características en cada caso, requiriéndose en este caso, informe previo del Organismo competente en materia de Patrimonio Histórico y las exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable. Los edificios de Protección Tipológica B carecen de ordenación de altura ya que será la existente; para los proyectos de Reforma y Ampliación podrán acogerse a las condiciones particulares de edificación de la ordenanza que les corresponda, respetando las condiciones generales de las obras de edificación insertas en estas Ordenanzas.

3. En los edificios de Protección Parcial (C) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de elementos o partes según las condiciones generales, siempre que no se alteren la fachada o los elementos característicos que han servido para su calificación y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio. En caso de realizar obra nueva deberá acogerse a la ordenación de altura de este Plan General, conservando los elementos característicos que han servido para su calificación.

4. En los edificios o espacios de Protección Ambiental se permite todo tipo de obras en las condiciones generales, pudiendo, justificadamente, llegar a sustituirse, siempre que se mantenga el carácter ambiental a proteger mediante la parcela, tipología, composición de la fachada, elementos, árboles o escena urbana que los definan y siempre que se justifique que el estado del deterioro de la edificación ponga en peligro la estabilidad estructural, lo que deberá ser justificado en informe emitido por técnico competente. En caso de realizar obra nueva deberán acogerse a la ordenación de altura de este Plan General, respetando el valor ambiental que ha servido para su calificación.

5. En las edificaciones situadas en el entorno de edificios catalogados, se permite todo tipo de obras recogidas en las condiciones generales, teniendo en cuenta siempre la influencia del edificio catalogado y demostrando que la solución adoptada encaja y se adecua en la composición de fachada y materiales, con dicha edificación.

Artículo 90. Licencia de obras de inmuebles catalogados.

Será necesario obtener autorización de la administración competente en materia de patrimonio histórico con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles declarados de Interés Cultural, aquéllos que hayan sido objeto de inscripción específica o los situados en el entorno de los mismos.

CAPÍTULO 6

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DERIVADAS DEL PROCEDIMIENTO DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Sección 1.ª Medidas protectoras y correctoras relativas al planeamiento propuesto

Artículo 91. Contaminación Acústica y Vibratoria.

Se deberán aplicar medidas de protección acústica a en los proyectos que desarrollen en dentro de la franja de sensi-

bilidad acústica de las principales vías del municipio: la MA-3115 y la MA-3116. Éstas son las que siguen:

- Distribución interior de los dormitorios en la vivienda (dormitorios de fachadas tranquilas).
- Aislamientos y acristalamientos de viviendas.
- Prohibición de terrazas en algunas fachadas y localización adecuada de compresores externos de la instalación de aire acondicionado.
- Limitaciones de velocidad. Zonas de velocidad reducida. Limitaciones horarias.
- Exigencia del cumplimiento del Documento Básico HR Protección frente a al Ruido – art. 14 del Código Técnico de la Edificación: CTE.

Artículo 92. Protección y Prevención de Incendios Forestales.

Se tendrá en cuenta el Decreto 470/1994, de 20 diciembre, de Prevención de Incendios Forestales. En el mismo no figura el término municipal de Benamocarra dentro de las Zonas de Peligro No Extremo.

Se recomienda llevar a cabo lo establecido en el art. 8 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, donde se reflejan las competencias locales en dicha materia recogidas en los siguientes apartados.

- Elaborar y aprobar los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Integrar los Planes de Autoprotección en los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- Adoptar las medidas de prevención de incendios que les correspondan en los terrenos forestales de su titularidad.
- Promover la formación de grupos de voluntarios para la defensa contra incendios forestales y establecer las medidas necesarias para facilitar la colaboración del personal voluntario en la prevención y lucha contra los incendios.
- Adoptar con carácter inmediato medidas urgentes en caso de incendio asignar los recursos propios a las labores de extinción y colaborar con la dirección técnica de la lucha contra incendios.

- Realizar, por sí mismos o en colaboración con la Consejería competente en materia forestal, los trabajos de restauración que les correspondan.

Se tendrá en cuenta el Decreto 247/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, la Ley 5/1999, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, y la Orden 11/09/2002, en referencia a los Planes de Prevención, para la realización del Plan de Autoprotección de Incendios Forestales del Sistema General de Áreas Libres SG-AL, ubicado al sur del núcleo urbano, que está rodeado de suelo urbano; se trata del pinar que se localiza junto al Hotel Cerro la Jaula. Se adoptarán las medidas de gestión selvícolas derivadas del mismo.

Artículo 93. Las Vías Pecuarias,

En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, queda prohibida la ocupación o interrupción de la vía mediante cualquier construcción, actividad o instalación, que tendrán la consideración de infracción urbanística grave. Además se deslindarán y recuperarán, y se procurará preservar e incluso rehabilitar los abrevaderos, puentes, chozas, casas, molinos, cortijos, acequias, etc. que históricamente las han jalonado.

Artículo 94. Patrimonio Histórico-Cultural.

En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Delegación Provincial de Cul-

tura de la Junta de Andalucía, en aplicación de la legislación vigente.

Sección 2.ª Medidas de control y seguimiento

A continuación se señalan una serie de criterios técnicos que permitan un seguimiento y control por la Administración de las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental.

El Plan de Vigilancia Ambiental (PVA) tiene por objeto que los diferentes participantes en los proyectos, asuman un conjunto de medidas que, sin alterar los planteamientos iniciales del PGOU objeto de estudio, atenúen, minimicen ó eliminen, el impacto producido en el ámbito de actuación y su área de influencia, durante la ejecución de la obra y la puesta en funcionamiento de la actividad.

Mediante el seguimiento y el control de éstas medidas, se podrán comprobar los efectos reales de los proyectos y permitirá inferir en actuaciones posteriores para minimizar su impacto ambiental.

La función del PVA es garantizar el cumplimiento de las medidas correctoras durante su desarrollo, a pie de obra y funcionamiento.

En el PVA deberá preverse el control de cumplimiento de toda la normativa prevista, del programa de ejecución de las obras, y en general, el control de: polvos, humos, ruidos, vibraciones, vertidos, residuos sólidos y líquidos vertidos al terreno, a las calles, solares y cauces.

En un nivel mayor de concreción los objetivos del PVA son los siguientes:

- Realizar un seguimiento de los impactos, determinando su adecuación a las previsiones del Es.I.A.
- Detectar impactos no previstos en el Es.I.A. y prever las medidas adecuadas para su prevención, minimización ó compensación.

- Controlar la calidad de los materiales y medios empleados en la ejecución de las medidas de integración ambiental.

- Controlar la ejecución de las medidas correctoras previstas en el proyecto, detallando el modo de seguimiento de las mismas.

- Comprobar la eficacia de las medidas correctoras e integradoras establecidas y ejecutadas, corrigiendo las posibles desviaciones.

La responsabilidad del PVA recae, en fase de proyecto, sobre el promotor o titular de la actuación, y durante las obras sobre la empresa adjudicataria.

El contratista durante la obra realizará el control del PVA a través de la Dirección Ambiental de Obra. Sus obligaciones serán las siguientes:

- Mantener al día un Diario Ambiental de la Obra, que debe estar disponible para el promotor y la Policía de Obra.
- Comprobar «in situ» la ejecución de las medidas correctoras.

- Ejecución del PVA.

- Evitar impactos ambientales no previstos.

- Alertar sobre sucesos excepcionales ó situaciones de emergencia.

- Solicitar al contratista y aprobar posibles modificaciones de las medidas correctoras.

- Remisión de informes periódicos, al menos trimestrales, a la administración competente en este caso el Excmo. Ayto de Benamocarra.

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) se aplicará durante las obras de urbanización se extiende desde la fecha del Acta de Replanteo hasta la de Recepción. El contenido será:

- Establecer el parque de maquinaria e instalaciones de obra en una zona impermeable, que no afecte a ningún curso de agua superficial, ni a la población.

- Control de las posibles afecciones al suelo por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las obras de urbanización y edificación.

- La maquinaria debe cumplir la normativa vigente en materia de emisiones y ruido.

- Las tierras procedentes de excavación serán utilizadas en rellenos dentro de los propios sectores. En caso de excedentes ó inadecuación de los propios préstamos, se trasladarán a vertederos autorizados. El Programa de Seguimiento Ambiental deberá certificar a la Delegación Provincial de Medio Ambiente el control de depósito de los excedentes de tierras y otros materiales sobrantes de obras y su traslado a vertedero controlado y autorizado.

- Comprobar que la vegetación eliminada sea la estrictamente necesaria, delimitando los rodales de interés especial y todos los ejemplares arbóreos de interés, para que no sufran ninguna afección.

- Limpieza del lugar de las obras. Control de los escombros y restos de materiales de construcción que pudieran afectar al paisaje rural, una vez terminadas las obras.

En los sectores que se ha indicado aconsejable especificar medidas referentes a la protección a la fauna, se incluirá en el PVA:

- Se deberá elaborar previo al inicio de las obras un Plan de Protección de la fauna, para su recogida y traslado a hábitats adecuados. En concreto para el Chamaeleo Chamaeleon, reptil catalogado de «interés especial», según el R.D. 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies amenazadas.

- La recogida y translocación, de los ejemplares de anfibios y reptiles, antes de la época de reproducción para evitar así la destrucción de las puestas. La época más propicia en primavera coincidiendo con las primeras lluvias (suele coincidir los meses de marzo y abril).

- Se propone ejecutar una vigilancia a pie de obra, por un técnico cualificado, para controlar las actuaciones de la maquinaria, al menos al inicio de las mismas, con objeto evitar posibles accidentes en caso de aparición de alguna especie amenazada o protegida.

- Procurar cuidado y respeto a la fauna por parte de la contrata y la dirección de la obra, aminorando la afección que las obras provocan, no debiéndose olvidar que la mayor protección vendrá ligada al sentimiento de supervivencia de la propia fauna, mediante la emigración a zonas próximas.

- La afección potencial a la fauna se minimiza al proceder al balizamiento de las áreas a urbanizar.

- Se evitará el expolio de los nidos.

El Ayuntamiento, durante las obras y antes de la emisión del certificado final de obras o del acta de recepción provisional de obras, a través de la Policía de Obras, deberá llevar a cabo las siguientes acciones:

- Inspección ocular periódica, para comprobar el cumplimiento del PVA.

- Revisión del Diario Ambiental de la Obra, en caso que sea necesario.

- Establecimiento de sanciones o multas a los infractores cuando sea posible comprobar su responsabilidad.

Finalmente hay que señalar que independientemente de los órganos establecidos como responsables de la vigilancia, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, podrá ejercerla si así lo reclama la administración local.

En cuanto a la protección del Patrimonio Histórico-Cultural, debe constar, a la hora de expedir licencias, el imperativo de que en caso de producirse hallazgo alguno de restos arqueológicos se pararan las obras y se pondrá en inmediato conocimiento de los hechos a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía, en aplicación del art. 50 de la Ley 1/91, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En caso de que se produzca una infracción de la normativa municipal contenida en el PGOU se procederá a la imposición de la sanción correspondiente, sin menoscabo de llevar a cabo las acciones legales que consideren oportunas si ha

sido vulnerada la legislación nacional ó autonómica, y exigir la reparación del mal causado.

Sección 3.ª Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento

1. Nitidez atmosférica.

- Durante la fase de construcción se prestará atención al levantamiento de polvo y partículas sólidas en suspensión generado por los movimientos de tierra y la circulación de vehículos, de tal forma que se procurará evitar que coincidan, al menos los periodos de mayor actividad, con días de viento de alta intensidad y baja humedad relativa.

- Cuando sea inevitable trabajar bajo las condiciones anteriormente expuestas, se realizarán riegos periódicos y previos a los movimientos de tierra tanto de los estériles como de los viales por los que circularán los vehículos.

- En cuanto a la emisión de gases y humos se adecuará a lo establecido en la legislación vigente, mediante control periódico por los organismos competentes. Este control se aplicará sobre todo en la fase de construcción a la maquinaria pesada.

- Se prohibirá la quema de residuos que deberán ser retirados a vertedero controlado. Esta medida será aplicable en fases de construcción y funcionamiento.

2. Alteración topográfica.

- Transporte de excedentes de tierras a vertedero autorizado o su utilización alternativa en rellenos.

- Se propone a nivel de Proyecto de Urbanización, estudiar detenidamente los trazados, diseños e infraestructuras a fin de aminorar los movimientos de tierras (desmontes y terraplenes) y pendientes.

- Trazado de las infraestructuras de forma subterránea.

3. Erosión y modificación edáfica.

- Se realizará cobertura vegetal de todos los terrenos al descubierto para evitar la erosión.

- Se procurará rapidez en las obras y la ejecución de las mismas en ausencia de lluvias.

- El periodo a emplear entre la preparación y adecuación infraestructural y su urbanización y edificación, ha de ser mínimo; con el objetivo puesto en ejecutar fases ó sectores completamente.

- La tierra vegetal se almacenará en pilas de altura máxima 2 m para evitar el apelmazamiento y pérdida de calidad. Se reutilizarán en tareas de ajardinamiento de las parcelas.

4. Inestabilidad de taludes.

El comportamiento geotécnico se desarrollará en el preceptivo Estudio Geotécnico, así como las recomendaciones para la cimentación y las medidas preventivas para prevenir inestabilidades.

5. Alteración drenaje superficial.

- Se deberá obtener autorización previa de Cuenca Mediateránea Andaluza para las actuaciones que afectan a la Zona de Policía de Cauce, que es la franja de terreno comprendida entre el límite del Dominio Público Hidráulico y una línea paralela al mismo a distancia de 100 m.

- No se verterán excedentes de tierra de las excavaciones ni materiales de desecho en las torrenteras de la red de drenaje. La retirada de sobrantes y material de desecho será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación.

- La entidad promotora deberá garantizar, durante las obras, la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de maquinarias y motores.

- Los aceites usados de la maquinaria deben gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Orden de 28 de febrero de 1989-BOE de 8 de marzo de 1989).

6. Vegetación.

- En las zonas verdes se tenderá a mantener y enriquecer con la vegetación autóctona; ya que requieran el mínimo número de riegos y menor cantidad de agua.

- En concreto recomendamos las siguientes especies:

a) en la vegetación riparia: *Fraxinus angustifolia*, *Populus alba*, *Populus nigra*, *Salix alba*, *Salix pedicellata*, *Salix purpurea*, *Ulmus minor*, *Celtis australis*, *Crataegus monogyna*, *Tamarix africana*, *Rubus ulmifolius*, *Nerium oleander*, *Rosa canina*, *R. pouzini*, *Spartium junceum*, *Punica granatum* y *Arundo donax*.

b) Especies no freatófila: *Quercus rotundifolia*, *Quercus faginea* (en las umbrías), *Ceratonia siliqua*, *Olea europaea* var. *sylvestris*, *Rhamnus oleoides*, *Chamaerops humilis*, *Pistacia terebinthus*, *Pistacia lentiscus*, *Genista umbellata* subsp. *Equisetiformis*, *Ulex parviflorus*, *Corydthymus capitatus*, *Cistus monspeliensis*, *C. salvifolius*, *Lavandula stoechas*, *Phlomis purpurea*, *Teucrium polium*, etc.

7. Fauna.

- Se deberá elaborar previo al inicio de las obras un Plan de Protección de la fauna, para su recogida y traslado a hábitats adecuados. En concreto para el Chamaeleo Chamaeleon, reptil catalogado de «interés especial», según el R.D. 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies amenazadas.

- La recogida y traslocación, de los ejemplares de anfibios y reptiles, antes de la época de reproducción para evitar así la destrucción de las puestas. La época más propicia en primavera coincidiendo con las primeras lluvias (suele coincidir los meses de marzo y abril).

- Se propone ejecutar una vigilancia a pie de obra, por un técnico cualificado, para controlar las actuaciones de la maquinaria, al menos al inicio de las mismas, con objeto evitar posibles accidentes en caso de aparición de alguna especie amenazada ó protegida.

8. Paisaje.

- Especial atención se tendrá al diseño de los espacios edificables desde el punto de vista medioambiental y paisajístico, cuidando la integración del proyecto en el entorno circundante.

- Subterranización de las infraestructuras: red eléctrica, telefonía, saneamiento, suministro de agua, etc. y cuando no sea posible el entierro total, se procederá a la implantación de barreras visuales naturales y/o vegetales.

- Se evitará en la construcción de los edificios el empleo de elementos metálicos reflectantes y brillantes y colores que contrasten con el cromatismo del entorno. Como alternativa se aconseja el empleo de materiales de construcción tradicionales y populares mediterráneos.

9. Riesgo de incendios.

- Durante la fase de construcción se atenderá al mantenimiento y buen funcionamiento de la maquinaria pesada para evitar posibles accidentes.

- En los días de vientos de alta velocidad y en periodos de sequía pronunciada, se procederá al riego de la zona de actuación y perimetralmente en un radio prudente de incidencia.

10. Seguridad laboral y bienestar social.

- Durante la construcción y puesta en servicio del complejo se estará a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de diciembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

- El pequeño tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse, si fuera necesario para la seguridad vial, y contar con personal que controle y señale la presencia de maquinaria por las vías locales de acceso, a los conductores que se desplacen por ellas.

11. Patrimonio Histórico Artístico

En el caso de aparición de restos de interés histórico-artístico durante la fase de construcción, se paralizarán las obras, poniéndolo en conocimiento de los organismos competentes en la materia (Delegación Provincial de la Consejería de Cultura) a los efectos oportunos.

TÍTULO III

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 95. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

1. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente PGOU.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran.

b) En el suelo urbanizable ordenado con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

c) En el suelo urbanizable sectorizado con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en el planeamiento de desarrollo

d) En el suelo urbanizable no sectorizado se señalan los usos incompatibles, indicándose los usos globales preferentes para dichas zonas que deberán ser establecidos en los correspondientes planes de sectorización.

e) En el suelo no urbanizable se establecen los usos permitidos y prohibidos.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia y con las siguientes particularidades:

a) En suelo urbano, mediante una ordenanza específica o un Plan Especial podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del PGOU en cuanto a la localización y características de los usos permitidos.

b) En suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.

c) En suelo urbanizable no sectorizado, el Plan de Sectorización establecerá la proporción de usos compatibles con el uso dominante.

d) En suelo no urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir determinados usos perjudiciales.

Artículo 96. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de planeamiento se distinguen los siguientes usos:

a) Uso Global: Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.

Uso pormenorizado: Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y que no requiere ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

a) Dominantes: Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el PGOU.

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar, al menos, el 55% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) Complementarios: Son aquellos que necesaria o convenientemente acompañan a los usos dominantes, definiéndose

en el planeamiento de desarrollo. Su implantación se realiza con un menor grado de intensidad y respetando siempre la condición de predominio de los usos dominantes.

3. Atendiendo a su grado de compatibilidad, los usos pueden ser:

a) Compatibles: son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes, sin perder cada uno las características que le son propias.

b) Incompatibles: son los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes del área.

4. Atendiendo a su naturaleza, los usos pueden ser:

a) Públicos: ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Administración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.

b) Privados: se desarrolla en bienes de propiedad, uso y disfrute privado. Este uso puede subdividirse en:

- Colectivos: son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

5. Se consideran usos provisionales los establecidos de forma temporal, no precisando obras ni instalaciones permanentes. Se permiten siempre que no dificulten la ejecución del Plan.

Artículo 97. Usos globales, definiciones.

1. En el presente Plan General se establecen los siguientes usos globales:

a) Uso Residencial.

b) Uso Turístico.

c) Uso Terciario.

d) Uso Industrial.

e) Uso Equipamiento.

f) Uso Espacios libres.

g) Uso Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.

f) Uso Rural.

2. El uso residencial es el destinado al alojamiento o residencia permanente de personas.

3. El uso turístico es el destinado exclusiva o principalmente al alojamiento o residencia temporal de personas.

4. El uso terciario es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión, etc.

5. El uso industrial es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

6. El uso de equipamiento es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

7. El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

8. El uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

9. El uso rural es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente.

10. La asignación de usos globales en una zona por el presente Plan General permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización así como el establecimiento de otros usos distintos al dominante siempre que los mismos se admitan como compatibles en el presente Plan General y dentro de los límites establecidos en el propio planeamiento.

Artículo 98. Usos pormenorizados.

Los usos globales se subdividen a su vez en los siguientes usos pormenorizados.

a) Uso Residencial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.1) Atendiendo a la distribución de la propiedad:

a.1.1) Vivienda unifamiliar.

a.1.2) Vivienda colectiva o Plurifamiliar.

a.2) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

a.2.1) Viviendas protegidas.

a.2.2) Viviendas libres.

b) Uso Turístico. Comprende los siguientes usos pormenorizados que se subdividen a su vez en los usos detallados que se relacionan a continuación:

b.1) Uso Turístico Exclusivo.

b.1.1) Uso Hotelero:

b.1.1.1) Hoteles.

b.1.1.2) Hostales.

b.1.1.3) Pensiones.

b.1.1.4) Hoteles-apartamentos.

b.1.2) Apartamento turístico.

b.1.3) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.

b.1.4) Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

b.1.5) Camping.

b.1.6) Balneario.

b.2) Uso Turístico Residencial.

c) Uso Terciario. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c.1) Comercio:

c.1.1) Establecimiento Comercial Individual.

c.1.2) Establecimiento Comercial Colectivo.

c.1.3) Gran Superficie Minorista.

c.2) Oficinas:

c.2.1) Servicios de la Administración.

c.2.2) Oficinas privadas.

c.2.3) Despachos profesionales.

c.3) Salas de reunión:

c.3.1) Uso recreativo-relación social.

c.3.2) Uso de discotecas y salas de fiestas.

c.3.3) Uso socio-cultural.

d) Uso Industrial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

d.1) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

d.2) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

d.3) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

d.4) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

e) Uso de Equipamiento. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

e.1) Uso público administrativo.

e.2) Uso de protección civil o militar.

e.3) Uso asistencial:

e.3.1) Guarderías.

e.3.2) Residencias de ancianos.

e.3.3) Centros de beneficencia.

e.3.4) Centros sociales comunitarios.

e.4) Uso público-comercial:

e.4.1) Mercados.

e.4.2) Lonjas.

e.4.3) Mayoristas.

e.5) Escolar-Educativo.

e.6) Religioso.

e.7) Funerario:

e.7.1) Cementerio.

e.7.2) Tanatorio.

e.7.3) Crematorio.

e.8) Cultural.

e.9) Sanitario.

e.10) Servicios.

e.11) Deportivo.

e.12) Recreativo.

f) Uso de Espacios libres. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

f.1) Atendiendo a su titularidad:

f.1.1) Público.

f.1.2) Privado.

f.2) Atendiendo a su área de influencia:

f.2.1) Áreas Libres de uso general:

f.2.1.1) Parque forestal.

f.2.1.2) Parque deportivo.

f.2.1.3) Parque urbano.

f.2.1.4) Parque periurbano.

f.2.1.5) Parque zoológico.

f.2.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales.

f.2.2) Áreas Libres de uso local:

f.2.2.1) Zonas ajardinadas.

f.2.2.2) Áreas de juego.

f.2.2.3) Áreas peatonales.

g) Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

g.1) Red viaria:

g.1.1) Carreteras:

g.1.1.1) Carreteras del Estado:

g.1.1.1.1) Autopistas.

g.1.1.1.2) Autovías.

g.1.1.1.3) Vías Rápidas:

g.1.1.1.4) Carreteras Convencionales.

g.1.1.2) Carreteras de Andalucía:

g.1.1.2.1) Vías de gran capacidad:

g.1.1.2.2) Autopistas.

g.1.1.2.3) Autovías

g.1.1.2.4) Vías Rápidas.

g.1.1.2.5) Carreteras Convencionales.

g.1.2) Caminos:

g.1.2.1) Caminos Principales.

g.1.2.2) Caminos secundarios.

g.1.2.3) Red de caminos principales del POTAX.

g.1.3) Vías pecuarias.

g.1.4) Vías urbanas:

g.1.4.1) Rodadas.

g.1.4.2) Peatonales.

g.1.5) Carriles de bicicleta.

g.2) Instalaciones al servicio de la carretera.

g.3) Aparcamiento.

g.4) Estaciones de autobuses.

g.5) Red ferroviaria:

g.5.1) Vías férreas.

g.5.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

g.5.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

g.6) Otras infraestructuras:

g.6.1) Abastecimiento de agua.

g.6.2) Saneamiento.

g.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

g.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.

g.6.5) Alumbrado Público.

g.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.

g.6.7) Otros servicios.

g.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.

h) Uso Rural. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

h.1) Agrícola.

h.2) Forestal.

h.3) Ganadero.

h.4) Extractivo.

h.5) Forestal recreativo.

Artículo 99. Condiciones para los cambios de uso.

1. Todo uso pormenorizado podrá ser sustituido por usos de espacios libres o equipamiento de titularidad pública.

2. Por su parte, el uso pormenorizado de equipamiento, a excepción del uso docente, podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 100. Disposiciones Generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1.ª Ocupación expedida por el Ayuntamiento.

2. El uso residencial estará garantizado en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo o que permitan la implantación de un uso compatible.

3. Con carácter general, en la planta sótano no se permite el Uso Residencial, si bien dicha planta puede ser destinada total o parcialmente a usos auxiliares, vinculados a los alojamientos, tales como trasteros, guardarropas, salas de juegos, bodeguillas, cuartos de servicio, etc. que no constituyan dependencias propias del Uso Residencial.

Artículo 101. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos residenciales:

r) Atendiendo a su relación con el espacio:

- Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.

- Vivienda colectiva o Plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan de elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

s) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

- Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones normativas reguladoras de las mismas.

- Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

Artículo 102. Disposiciones Generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso turístico a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global turístico así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

2. Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un 60% de sus suelos destinados a usos pormenorizados turísticos, siendo compatible el alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o «segunda residencia» y con viviendas permanentes.

Artículo 103. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos:

Uso Turístico Exclusivo: Es el destinado exclusivamente al alojamiento temporal de personas. Puede subdividirse en los siguientes usos:

a) Hotelero. Es el destinado al hospedaje de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo.

b) Apartamento turístico. Es el destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento objeto de comercialización en común por un mismo titular. Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

c) Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo no permitiéndose en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

d) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Es el destinado a prestar servicio de alojamiento mediante la atribución a los usuarios turísticos de un derecho que les faculta para ocuparlos sucesivamente y con carácter exclusivo durante un periodo de tiempo. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo. No se permitirá en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

e) Camping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables.

f) Este uso se permite únicamente en el Suelo No Urbanizable donde se regula más ampliamente.

g) Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un periodo de tiempo limitado. Se incluyen en este uso las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales y los complejos rurales.

f) Este uso se permite únicamente en el Suelo No Urbanizable donde se regulan más ampliamente.

g) Balneario. Es el destinado a la utilización de las aguas minero-medicinales, tratamientos termales u otros medios físicos naturales con fines terapéuticos. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo.

Uso Turístico Residencial. Es aquél destinado al alojamiento temporal y permanente de personas caracterizado por una dotación de servicio turístico cualificado entendiendo como tal aquel conjunto de instalaciones de carácter privado, necesario para garantizar la calidad de la actividad turística y/o residencial que se va a albergar.

Tales dotaciones, que deberán justificarse debidamente en el planeamiento de desarrollo, podrán estar situadas en el interior de la parcela como complemento al alojamiento o en parcela exclusiva, teniendo un carácter independiente de las dotaciones y equipamientos de cesión obligatoria y gratuita.

Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso dominante turístico-residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un 40% de sus suelos netos destinados a usos pormenorizados turísticos exclusivos y un 30% de éstos destinados a equipamiento privado cualificado.

2. En todos los casos, respecto a las determinaciones propias del diseño de las edificaciones, se tendrá en cuenta las condiciones edificables impuestas por este planeamiento así como lo dispuesto en la legislación vigente en materia turística.

3. Los sectores con uso global turístico deberán contar con un equipamiento turístico privado cualificado en los términos establecidos anteriormente.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

Artículo 104. Disposiciones Generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso terciario a cuyo cumplimiento habrá de someterse los sectores con uso global terciario así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 105. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir los siguientes usos terciarios:

Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final (minorista) o a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación (mayoristas) que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos:

- Establecimiento Comercial Individual. Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.

Este uso sólo se admite en planta sótano, baja y primera.

- Establecimiento Comercial Colectivo. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

- Gran Superficie Minorista. Todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo prohibiéndose expresamente su implantación en suelo no urbanizable.

A estos efectos, se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a los que puedan acceder los consumidores para realizarlas compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas.

Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

- Servicios de la Administración.
- Oficinas privadas.
- Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

- Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general.

Este uso sólo se admite en planta sótano y baja de la edificación.

- Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

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

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente 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 utilización.

- Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general.

Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 106. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso industrial a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global industrial así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso. Estas determinaciones tienen por objeto, principalmente, la preservación del medio urbano y rural, el control de los efectos no deseables sobre estos y la implantación del uso industrial asegurando el mayor grado de compatibilidad con otros usos.

Artículo 107. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos industriales:

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos. Se definen como tales aquéllas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. Son las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial. 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 a áreas urbanas.

d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Estas actividades se someterán a la legislación ambiental vigente. Cualquier normativa de carácter sectorial que pudiera afectar a la presente regulación del uso industrial que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual tanto para las nuevas instalaciones como para las ya existentes cuando los niveles de ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

4. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 108. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 5 kW siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación ambiental vigente.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

2. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².

b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la normativa de residuos vigente.

c) Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

d) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios 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.

e) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 109. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

1. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

2. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

a) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

- Industria adosada a otra edificación.

- Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico y de vibraciones no podrá superar los límites máximos establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 kW si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 kW.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

b) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 110. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

1. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en la legislación ambiental vigente.

2. No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

a) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.

c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

d) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 111. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 112. Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la Legislación ambiental vigente que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del 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 éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 113. 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.

2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg^2 , no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares 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.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg^2 y su determinación se efectuará según las disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 114. Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente PGOU para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones 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 por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados ($200 m^2$), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de $500 m^2$ para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h a las 7 h sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 115. Condiciones de funcionamiento.

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente PGOU. Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4.ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente PGOU. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé la legislación ambiental vigente.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

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

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

f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

g) Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo,

que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) 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 deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 116. Vertidos industriales.

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la legislación ambiental vigente. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente PGOU.

2. No obstante lo anterior, 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.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Artículo 117. Infracciones.

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 118. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento tanto público como privado a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 119. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e,

incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el apartado a).

c) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, centros sociales comunitarios, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

d) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Igualmente se incluyen usos relacionados con actividades para el fomento empresarial.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Este uso sólo se admite en planta baja o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio a excepción de la planta sótano sin iluminación natural.

Las condiciones de edificación del uso educativo cumplirán con la Orden de 23 de enero de 2003 por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia o normativa que la sustituya.

f) Religioso. Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

g) Funerario. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos, la celebración de los cultos correspondientes y la permanencia o exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio. Puede subdividirse en los siguientes usos:

- Cementerio.
- Tanatorio.
- Crematorio.

Este uso debe localizarse en Suelo No Urbanizable a excepción del de tanatorio que podrá ubicarse en cualquier clase de suelo. No obstante, se reconocen expresamente por el presente plan general los usos funerarios existentes a la fecha de aprobación definitiva.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento 95/2001, de 3 de abril, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria o normativa que la sustituya. A estos efectos, los cementerios de nueva creación deberán emplazarse en terrenos permeables y a una distancia mínima de 250 metros de cualquier zona residencial.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

El emplazamiento de los tanatorios y crematorios se realizará en edificio exento de uso exclusivo si bien los crematorios pueden ubicarse en los cementerios y tanatorios.

h) Cultural. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

i) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

j) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

k) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

l) Recreativo. Es el destinado a actividades de ocio, esparcimiento y festivales en el municipio al aire libre, pudiendo albergar instalaciones y edificaciones temporales o permanentes. Se incluye el uso de recinto ferial.

En Suelo No Urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

2. En caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

3. Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del PGOU como equipamiento público, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos anteriores.

Artículo 120. Cambios de Uso del Equipamiento.

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafiada la calificación de equipamiento.

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento salvo que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.

7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación del PGOU.

8. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

CAPÍTULO 7

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 121. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 122. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Atendiendo a su titularidad:

- Público.

- Privado.

b) Atendiendo a su área de influencia:

b.1) Áreas Libres de uso General. Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

- Parque forestal.

- Parque deportivo.

- Parque urbano.

- Parque periurbano.

- Parque zoológico.

- Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales en los términos establecidos en el apartado siguiente.

b.2) Áreas Libres de uso Local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

Zonas ajardinadas. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en la Ordenanza de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

Áreas de Juego. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.

Áreas Peatonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. En las áreas libres de uso y dominio público, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las edificaciones o instalaciones propias de los usos complementarios o compatibles, será como máximo del 20% de la superficie total. Son usos complementarios los quioscos, infraestructuras de servicio o similar. Se admiten como usos compatibles los de viario, aparcamiento en superficie y equipamiento deportivo, recreativo, docente, asistencial y cultural.

En las áreas con una superficie superior a 5.000 m² las edificaciones o instalaciones podrán ocupar el 30% de su extensión. Si se trata de una instalación deportiva descubierta podrá ocuparse hasta el 50%.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 123. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 124. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Carreteras:

a.1.1) Red de carreteras de Andalucía:

* Vías de gran capacidad:

** Autopistas.

** Autovías

** Vías rápidas.

* Vías convencionales.

a.2) Caminos:

a.2.1) Caminos Principales.

a.2.2) Caminos secundarios.

a.2.3) Red de caminos principales del POTAX.

a.3) Vías pecuarias.

a.4) Vías urbanas:

a.4.1) Rodadas.

a.4.2) Peatonales,

a.5) Carriles de bicicleta.

b) Instalaciones al servicio de las carreteras. Son las construcciones o instalaciones enumeradas en los arts. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera recoge las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

Las estaciones de servicio se incluyen dentro de este uso, entendiéndose como tal el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

Este uso sólo se permite en suelo no urbanizable en edificación exenta.

Las condiciones de edificación de estas instalaciones se establecen en la normativa del suelo no urbanizable.

En la red viaria interna de los núcleos urbanos se prohíbe la edificación con carácter permanente.

c) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos.

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

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

No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.

La restitución de los elementos urbanos afectados por las obras.

d) Estación de autobuses. Es el destinado a la parada y/o estacionamiento de autobuses para el tránsito de viajeros por carretera.

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

e.1) Vías férreas.

e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

f.1) Abastecimiento de agua.

f.2) Saneamiento.

f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.5) Alumbrado Público.

f.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.

f.7) Otros servicios.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el Suelo No Urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

CAPÍTULO 9

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL

Artículo 125. Disposiciones Generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 126. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Como una división de usos pormenorizados se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes, etc.

b) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.

c) Ganadero. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades.

d) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.

e) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

Las condiciones particulares de edificación para todos estos usos se regulan en la normativa del Suelo No Urbanizable.

2. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas. Para su implantación en Suelo No Urbanizable deberá obtenerse la correspondiente licencia.

b) Uso de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la previa obtención de licencia municipal, salvo que las mismas tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA., en cuyo caso será necesaria la aprobación de un

Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

c) Uso extractivo. Las actividades extractivas en Suelo No Urbanizable precisarán autorización de la Consejería competente en la materia. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de la documentación a la que se refiere el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, de Gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras o normativa que la sustituya.

Asimismo, será necesario con carácter previo a la obtención de licencia municipal, la redacción de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

d) Uso de eliminación y tratamiento de residuos urbanos en vertederos: Su implantación en Suelo No Urbanizable estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA.

En todo caso, será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente o el Ayuntamiento según sea su titularidad pública o privada.

e) Uso de industria incompatible con el medio urbano o cuya ubicación idónea sea el suelo no urbanizable: Será precisa la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA. para permitir su ubicación en Suelo No Urbanizable con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

f) Uso de vivienda. Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA. con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 53.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando se trate de la modificación, reforma o rehabilitación de viviendas rurales existentes que no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente, siempre que sean conformes con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud de la licencia.

g) Uso terciario y de equipamiento privado. Se permite su ubicación en Suelo No Urbanizable con aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal. No obstante, se prohíbe expresamente la instalación de grandes superficies minoristas en esta clase de suelo.

Las grandes dotaciones requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial que deberá incluir un estudio de los efectos de la actuación sobre el medio natural.

h) Uso turístico. La ubicación de este uso en Suelo No Urbanizable requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos, en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

Asimismo, requerirá la obtención de la autorización de la Consejería competente en materia de turismo.

3. Cualquier uso que haya de implantarse en el Suelo No Urbanizable deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente.

TÍTULO IV

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 127. Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas.

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, en adelante sistemas, son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema de Infraestructuras de Comunicación.
 - Sistema General de Infraestructuras de comunicación (SGV).
 - Sistema Local de Infraestructuras de comunicación (SLV).
- b) Sistema de Equipamiento comunitario.
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE).
 - Sistema Local de Equipamiento Comunitario (SLE).
- c) Sistema de Áreas Libres.
 - Sistema General de Áreas Libres (SGAL).
 - Sistema Local de Áreas Libres (SLAL).
- d) Sistema de Infraestructuras de servicios.
 - Sistema General de Infraestructuras de servicios (SGI).
 - Sistema Local de Infraestructuras de servicios (SLI).

Artículo 128. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosa-mente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU.

Artículo 129. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos 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) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 130. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

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

a) Cuando estén incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido.

b) En los restantes casos, como obras públicas ordinarias.

3. Será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 131. Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales.

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes Normas del PGOU o en los Planes Parciales de Ordenación de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 2

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN

Artículo 132. Definición y Tipos.

1. Es el destinado al uso de comunicaciones según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

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

Artículo 133. Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema que se grafican en el plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

Red de carreteras de Andalucía:

- Categorías:

* Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

* Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.

- Funcionalmente, se clasifican en:

* Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional.

* Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Caminos:

- Caminos principales: son las 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 grafados en los planos por su escasa significación.

c) Vías pecuarias: son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero

d) Carriles de bicicleta: son aquellos cuyo uso está prohibido a vehículos de motor.

Artículo 134. Desarrollo y programación del SGV.

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 135. Condiciones de Uso del SGV.

1. Con carácter general, los usos permitidos en el sistema general de comunicaciones serán los previstos en la legislación sectorial vigente y que se recogen en el Título III del presente PGOU.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 136. Urbanización del SGV.

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 137. Zonas de protección del SGV.

1. A ambos lados de las carreteras se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

2. Por lo que se refiere a los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso previstas legalmente y, en su defecto, la zona de protección será de 10 m, medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m para los caminos secundarios.

3. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez

construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 138. Sistema Local de comunicaciones (SLV). Definición.

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafian los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable ordenado y sectorizado. En este último caso, las vías señaladas con las secciones mínimas de calzada que se han acotado, constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 139. Titularidad y dominio del SLV.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren 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. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 140. Desarrollo y programación del SLV.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU. En suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 141. Condiciones de Uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 142. Urbanización del SLV.

1. 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.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 143. Definición y Tipos.

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.

Artículo 144. Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafian en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este PGOU.

Artículo 145. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 146. Planeamiento y programación del SGE.

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 147. Urbanización del SGE.

1. 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, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la citada legislación.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 148. Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición.

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

2. Se grafian, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo del presente PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención. También se grafia en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable ordenado y sectorizado y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 149. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad que lo ostente en la actualidad, sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 150. Planeamiento y programación del SLE.

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 151. Condiciones de Uso del SLE.

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

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

Artículo 152. 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 Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 153. Definición y Tipos.

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

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

Artículo 154. Determinaciones generales de los sistemas de áreas libres.

1. Se utilizarán formaciones y elementos vegetales xerófitos, de bajas densidades hídricas y predominantemente autóctonos.

2. El solar destinado a área libre pública tendrá una cobertura arbórea nunca inferior al 50% con el fin de proporcionar frescor y sombra.

3. Se recomienda la elección de especies arbóreas de gran frondosidad, que disminuyan la radiación estival y favorezcan la insolación en invierno.

4. Se evitarán, en la medida de lo posible, las pavimentaciones duras.

5. Se deberá asegurar el acceso, uso y disfrute de todos los ciudadanos, cumpliendo lo establecido en la normativa vigente relativa a la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 155. Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Ordenación Estructural del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, del presente PGOU.

Artículo 156. Planeamiento y programación del SGAL.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 157. Condiciones de Uso del SGAL.

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquéllos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. En el caso de parque, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos. 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, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. 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 aparcamientos.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, 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.

Artículo 158. Urbanización del SGAL.

1. 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, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 159. Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición.

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

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unida-

des de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

4. También se grafía en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Podrán aparecer grafadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 160. Titularidad y dominio del SLAL.

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, 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. Se admite la titularidad privada en los espacios grafados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 161. Planeamiento y programación del SLAL.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Áreas Libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas, y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 162. Condiciones de Uso del SLAL.

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquéllos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

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

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 163. Definición y Tipos.

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio de telefonía y telecomunicaciones.
- f) Alumbrado público.

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

Artículo 164. 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 los más importantes en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo de este PGOU y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento: Colectores generales de los núcleos, estaciones de depuración y vertidos.
- c) Eliminación de residuos sólidos: Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica: Centros de producción, subestaciones, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 1 kV) y centros de transformación.
- e) Telefonía y telecomunicaciones: Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público: el asociado a las vías interurbanas y urbanas que constituyen el Sistema General de infraestructuras Viarias, así como a los restantes Sistemas Generales.

Artículo 165. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

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

Artículo 166. Planeamiento y programación del SGI.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación y de las modificaciones de los existentes podrá desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 167. 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.

Artículo 168. Urbanización y edificación del SGI.

1. 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 Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 169. Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.

Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.

Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) Conducciones de agua potable.

Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados o normativa que los sustituya.

El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.

Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento.

Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).

En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 km de núcleos urbanos y a más de 500 m de carreteras.

d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) Instalaciones de Combustibles.

Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o normativa que la sustituya.

Además serán de aplicación el Decreto 2913/1973, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, la O.M. de 18 de noviembre de 1974 por el que se aprueba el Reglamento de Re-

des y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones complementarias o normativa que las sustituya.

Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será como mínimo de 10,00 m al eje del sistema.

Artículo 170. Sistema Local de infraestructuras de servicios (SLI). Definición.

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes del servicio telefónico y de telecomunicaciones.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado directamente por este PGOU a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas o bien serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado por los Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 171. Titularidad y dominio del SLI.

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 172. Planeamiento y programación del SLI.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas y en suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación y Planes de Sectorización respectivamente.

Artículo 173. Condiciones de Uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 174. 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 de Ordenación o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a

las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones respetarán las prescripciones vigentes en materia de accesibilidad.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO V

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN CONCEPTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 175. Tipos de edificación.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

b) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

Artículo 176. Tipos de obras de edificación.

Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento de la edificación, construcción o instalación en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico de la edificación, construcción o instalación que había desaparecido o había sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados o con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones, de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de reforma. Son aquellas destinadas a la sustitución y mejora de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes sin necesidad de conservación de la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas, patios o cubiertas de los edificios sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar elementos estructurales y/o exteriores.

Artículo 177. Redacción de Proyectos.

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 178. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano o Urbanizable para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia para la redacción del Planeamiento de desarrollo del presente PGOU en el Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado que no conforme área.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por una o varias parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificación dejando en su interior un patio que podrá ser público o privado.

d) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

h) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

i) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

i.1. Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

i.2. Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

i.3. Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

i.4. Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela

que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que la desarrollen.

j) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a unidades de ejecución o sectores. Se llama edificabilidad neta para cada uso a la que se aplica a la superficie neta o parcelas edificables correspondientes a dicho uso.

k) Superficie construible. Es la máxima superficie de techo edificable.

l) Superficie construida computable. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m²t. A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- I.1. Computarán en un 100% las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones.

- I.2. Computarán en un 50% la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 2,00 m (siempre que sea compatible con la correspondiente ordenanza), las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente PGOU que no computará.

- I.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias. Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente PGOU. En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

m) Ocupación. Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.

n) Fondo edificable. Es la dimensión susceptible de edificar medida perpendicularmente a la alineación de fachada.

ñ) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 179. Condiciones relativas a la posición de la edificación. Definiciones.

1. Alineación a vía pública. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina alineación de valla a vial.

2. Alineación de la edificación o de fachada. Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

3. Alineación interior: Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

4. Separación a linderos. Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

5. Perfil Natural. Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes. Las limitaciones para los máximos movimientos de tierra en Proyectos de Urbanización o Proyectos de Dotación de Infraestructuras serán los definidos en las Ordenanzas de Urbanización de este PGOU.

6. Perfil modificado. Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

7. Pendiente de un terreno (p). Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo (ver gráfico 1).

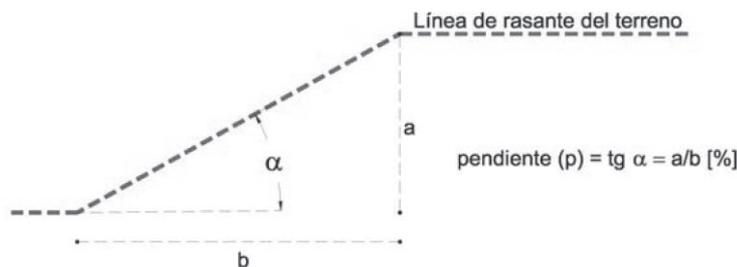


GRÁFICO 1

Medición de altura. Definiciones.

1. Plano teórico de rasante. Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

2. Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación (ver gráfico 2).

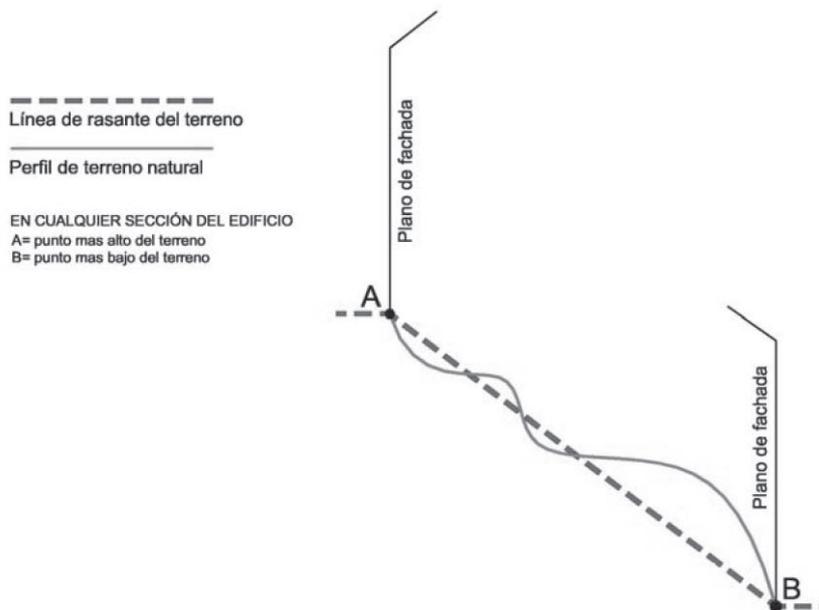


GRÁFICO 2

3. Línea de rasante de fachada. Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación.

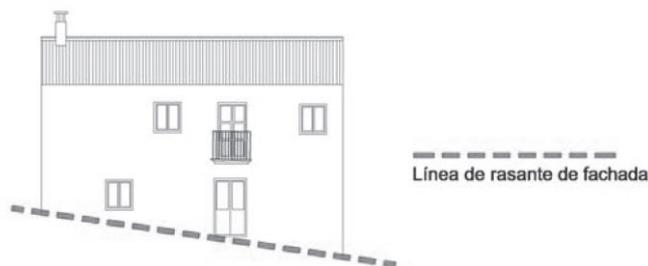


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

t) Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada (ver gráfico 4).

u) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la in-

tersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera.

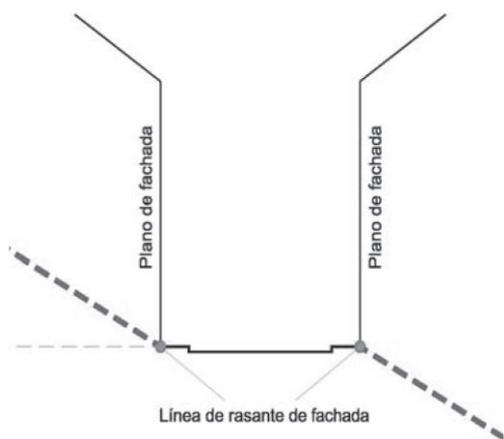


GRÁFICO 4

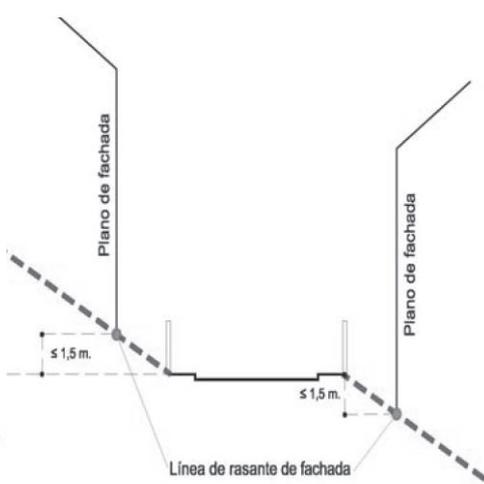


GRÁFICO 5

En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 6.

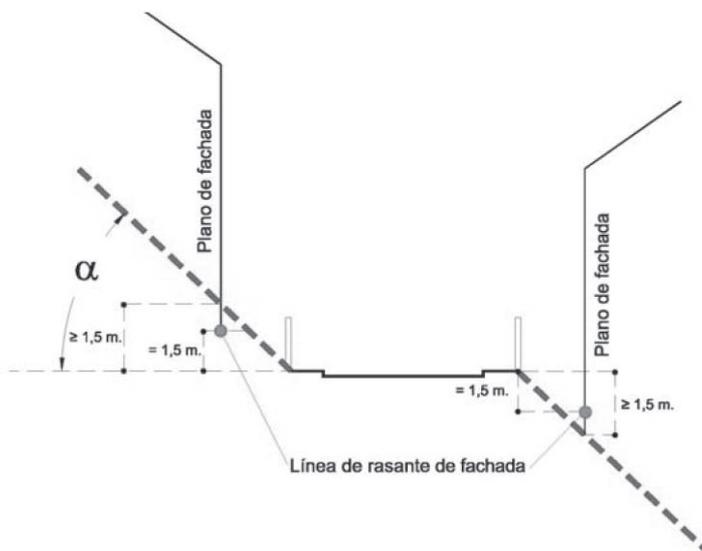


GRÁFICO 6

4. La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar 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.

5. La cota inferior de referencia será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

Artículo 180. Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del úl-

timo forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante. Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificacio-

nes escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los alzados interiores del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada (gráfico 7).

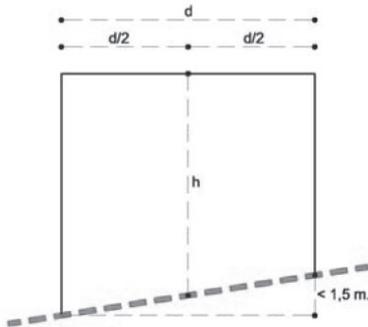


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en

los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (gráfico 8).

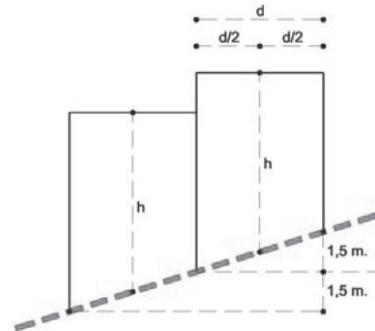


GRÁFICO 8.

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (gráfico 9).

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

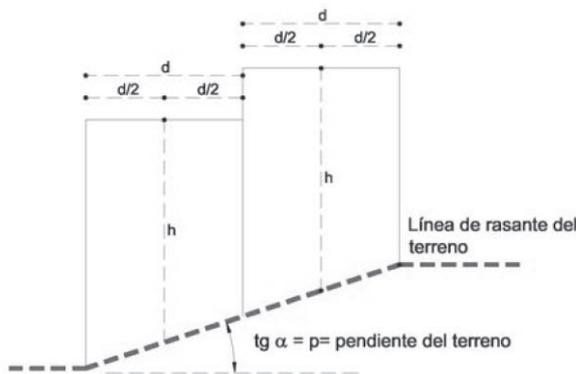


GRÁFICO 9

p (%)	d (metros)
0 < p < 10	-
10 < p < 20	20
20 < p < 30	15
30 < p < 40	10
40 < p < 60	7
60 < p	5

Artículo 181. Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente.

Se podrá edificar en ellas siguiendo las siguientes prescripciones siempre y cuando se justifique gráficamente la integración con el entorno.

a) Se podrán crear plataformas de nivelación y aterrazamiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Se tomarán estas plataformas como cotas de referencia de la edificación. La

edificación se separará de la cara exterior del muro alineado a vial al menos una distancia mínima de 3 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 3,5 m sobre la rasante de la calle y serán tratados exteriormente como fachada.

b) En el caso de pendiente ascendente sobre el vial, el espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos auxiliares de las edificaciones y accesos a la misma, para lo cual podrán abrirse los

necesarios huecos, 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.

c) Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto una altura absoluta superior a 3 metros y deberán separarse un mínimo de 3 metros. La distancia entre la edificación y la cara exterior del muro de nivelación más próximo será como mínimo de 3 m.

CAPÍTULO 3

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 182. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos de carácter general además de las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreta (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia permitida entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado, incluyéndose, por tanto, la parte de sótano que pudiera sobresalir del terreno.

La altura máxima reguladora podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Con carácter excepcional, cuando sea necesaria la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, se permitirá superar la altura máxima permitida exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

Por encima de la altura máxima reguladora sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,50 m de altura desde la cara superior del último forjado hasta la parte exterior de la cumbrera.

- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

- Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

- Los casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán superar un máximo de 3,00 m de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

- Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

- Se permitirá uso residencial bajo cubierta inclinada, siempre ligado a la planta inmediatamente inferior.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

Con carácter general, se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Sótano	-	2,30
Planta baja	3,5	2,5 para usos residenciales (*) 2,7 para otros usos
Planta piso	3,0	2,5 (*)

(*) Para usos residenciales, podrá ser de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo. En las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria, tal y como se especifica en la normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para la zona industrial, la altura máxima permitida se adaptará al programa funcional de la edificación además de lo establecido en la ordenanza particular.

Para edificaciones singulares, las condiciones concretas de edificación referentes a la distribución de alturas por plantas, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto se justificará la necesidad de mayor altura, cumpliéndose en todo caso la altura máxima reguladora.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación que linda con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente.

En cualquier caso, el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja o semisótano. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m libre de instalaciones en toda zona o sector. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta +1,50 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. De forma general, y salvo lo regulado en las ordenanzas particulares para cada zona, se establece una altura libre mínima de 2,50 m para uso de vivienda y 3,50 m para uso comercial. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en semisótano y baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto de la calle.

Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

- Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

- Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Planta ático: última planta de una edificación, con un retranqueo obligatorio mínimo de 3 m de las fachadas exteriores con respecto a la alineación de planta baja. En el caso de existir medianeras colindantes, se deberá adosar a éstas con el fin de mejorar la imagen ambiental del núcleo.

La cubierta del ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Tendrá una pendiente inferior al 40% y en ningún caso la cumbrera superará los 2,50 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera.

- Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 0,60 m.

- En ningún caso la cubierta del ático podrá ser transitable, ni albergar instalaciones.

i) Planta bajo cubierta: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m y deben estar siempre vinculados a la planta inferior. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta.

j) Medianería: Pared lateral común que limita dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación.

Las medianerías al descubierto deben tener un acabado mediante revestimiento adecuado y retirarse la distancia correspondiente para la aparición de huecos.

k) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

l) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

m) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ella que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de la fachada. En función de su uso se dividen en los siguientes tipos:

- De protección: Aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.

- De Instalaciones. Bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.

- De composición y ornato: Molduras, impostas, zócalos, etc.

- Anuncios.

n) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones de la legislación vigente en materia de accesibilidad.

ñ) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese a más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

o) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

- Patio de manzana. Es aquel espacio no edificado rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Deberá disponer, al menos de un acceso desde las zonas comunes de cada uno de los edificios. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

- Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

- Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 4 m.

- Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circundan. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circundan. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

- Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

- Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

- Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores. Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.

- Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

- Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

TÍTULO VI

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS NT – ORDENANZAS PARTICULARES DE NÚCLEO PARTICULAR

Artículo 183. Ámbito y Definición.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa y corresponde a dos subzonas dentro del núcleo de población

de Benamocarra: el área NT, núcleo tradicional y el área NT-E, núcleo tradicional de ensanche.

- Área NT, conformada por las edificaciones del núcleo tradicional, en zonas en las que por el carácter histórico de sus tramas se establece como objetivo fundamental de la ordenación, la protección de sus valores, la relación de su arquitectura con el espacio urbano, la tipología edificatoria y la parcelación. Conforman el origen de los núcleos antiguos de la población y han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

- Área NT-E, correspondiente a las áreas de expansión del núcleo tradicional, situados en zonas perimetrales consolidadas o semiconsolidadas, donde se sitúan edificaciones que han mantenido el tipo edificatorio y la parcelación tradicional y donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental.

Está formado mayoritariamente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar). La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas.

Artículo 184. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

Se establece una densidad máxima de alojamientos por parcela, que será el resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos, etc.) por 80 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco.

2. Se considerarán usos complementarios, el industrial de primera y segunda categoría, el terciario, el turístico, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista, y el uso industrial de 3.ª y 4.ª categoría.

Artículo 185. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será:

- NT, alineada a vial y adosada entre medianeras conformando manzanas cerradas. En casos justificados, se podrá retranquear la edificación, si lo exige la topografía y el diseño de los volúmenes según cánones de arquitectura tradicional, conformando manzanas irregulares con patios delanteros o traseros de acceso a las mismas. Se evitarán los retranqueos que puedan originar medianeras vistas.

- NT-E, alineación a vial adosada a medianeras y alineación de vial a vial, adosada a medianeras laterales con la posibilidad de retranqueo de la edificación conformando patios delanteros y/o traseros, que deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo «Condiciones relativas al diseño de los edificios».

En las edificaciones actualmente existentes, previas a la aprobación de este Plan, que se corresponden con esta ordenanza, se tratará de mantener en general las actuales alineaciones de la edificación a vial, mediante la conservación de los patios, portadas y retranqueos existentes en fachada, al objeto de perpetuar la riqueza de la trama urbana generada y el juego del volumen edificatorio.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. Se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta mediante la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interio-

res y la ordenación de volúmenes. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana tradicional, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

La composición de las fachadas se fragmentará en tramos no superiores a 14 metros, buscando la riqueza volumétrica actual del núcleo tradicional sin coincidencia de cornisas ni repetición de fachadas.

Artículo 186. Parcela edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente.

Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

a) Superficie 90 m².

b) Ancho de fachada 5 metros o un ancho medio de parcela de 6 m.

Se permitirán agrupaciones de parcelas con las siguientes condiciones:

SUBZONA	SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	Observaciones
NT	≤ 90 m ²	Excepcionalmente, se podrá justificar una superficie mayor cuando el ancho de fachada de la parcela resultante no alcance los 5 m
NT-E	≤ 180 m ²	

Artículo 187. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m.

Si la edificación se organiza alrededor de un Patio tradicional, se permitirá un fondo máximo por encima de 20 m, añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

En los patios de parcelas catastrales ubicadas en el suelo urbano, y destinadas principalmente al uso residencial en régimen de propiedad horizontal, se admitirán viviendas interiores ventiladas e iluminadas desde un patio de parcela, regulándose éstas según lo establecido en las ordenanzas de edificación.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

Artículo 188. Patios.

El patio constituye un elemento estructurante muy importante como definidor de la morfología de esta trama urbana, por lo que deberá mantener esta función, sin quedar relegado a un patio de luces.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc., asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Sólo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

Artículo 189. Separación a linderos.

Por lo general, la edificación será alineada a vial y adosada a medianeras. Las alineaciones vienen definidas en el plano de ordenación de «alineaciones y rasantes». En la subzona NT-E, se podrá plantear la edificación como alineación de valla a vial, con un retranqueo de 3 m, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda siempre que se justifique la integración con el entorno.

La separación al lindero trasero tendrá una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 16 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 190. Altura de la edificación.

La altura máxima reguladora viene establecida por el número de plantas que se especifican en el plano de «alineaciones y rasantes», siendo con carácter general de 3 plantas (PB+2/10 m). En parcelas con frente a dos viales opuestos y con pronunciada pendiente se ha establecido una altura máxima de 2 plantas (PB+1/7 m) hacia la calle de cota superior.

Por encima de la altura máxima reguladora se permite la planta ático con una superficie máxima del 40% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En todo caso, la edificación se adaptará a la realidad topográfica de la parcela, de tal forma que se cumpla con la altura máxima reguladora sobre cualquier punto de la rasante natural, para lo que, en su caso, deberá escalonar la construcción en dos o más cuerpos edificatorios de acuerdo con la normativa de medición de alturas del presente PGOU.

Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas, a definir justificadamente en el proyecto de edificación.

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

Artículo 191. Aparcamientos.

Las condiciones que regulan éste uso quedan definidas en la ordenanza municipal de edificación, en el apartado «Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios».

Los edificios plurifamiliares deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- d) En los casos de restauración y rehabilitación de la edificación existente.
- e) Cuando el solar tenga una superficie inferior a 300 m².
- f) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6 metros.

Artículo 192. Condiciones estéticas particulares.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particula-

res de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es precisa la valoración individual de cada proyecto.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Condiciones Estéticas Generales recogidas en la Ordenanza de Edificación.

2. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos.

3. Materiales de fachada.

Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación:

g) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

Se prohíben los aplacados y balaustradas en fachada.

En los zócalos se optará por soluciones tradicionales, mediante enfoscado con color acorde a los colindantes o revestimiento cerámico no esmaltado.

4. Cubiertas.

h) Las cubiertas podrán ser inclinadas con teja árabe tradicional e inclinación máxima del 40% o planas y preferentemente de material cerámico.

Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

Será obligatoria la recogida de aguas pluviales en las terrazas planas, mediante canalón o sumideros integrados en obra, evitando su vertido directo a vial público.

En el caso de cubiertas planas, los antepechos podrán ser bien elementos macizos en continuidad con la línea de fachada o bien seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional.

5. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas, que tendrán un vuelo máximo según el ancho de la calle, regulado en las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación.

6. Anuncios. Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos.

Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 50 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

7. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

8. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

9. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cu-

briendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

Artículo 193. Condiciones estéticas particulares para la subzona NT. Protección de la tipología tradicional.

Además de las condiciones estéticas particulares del artículo anterior, serán de aplicación para la subzona delimitada en los planos de ordenación como NT las siguientes:

1. Fachadas. En zonas donde los alzados de la calle sigan un ritmo con ejes de modulación definidos y ordenados se mantendrá un criterio restrictivo en cuanto a la ordenación mimética de las nuevas fachadas, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

2. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener predominantemente unas proporciones verticales tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. Se exceptúan de esta regla general, los huecos singulares, no repetitivos, cuya superficie sea inferior a 0,6 m². En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos y a la composición del resto de la fachada.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfiles metálica o de componentes plásticos, de colores oscuros.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

3. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

4. Cubiertas. Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico, con inclinaciones inferiores al 40%, admitiéndose soluciones de terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta. El alero máximo de la cubierta será de 30 cm.

5. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales previstas en la Ordenanza de Edificación.

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solea, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.

III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) Se prohíbe la utilización de balcones corridos. La longitud máxima de los balcones será de 2 metros.

d) El vuelo máximo de los balcones será de 30 cm.

UAD – ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ADOSADA

Artículo 194. Ámbito y Definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las áreas de expansión del núcleo, situados en zonas perimetrales, muchas de ellas aún sin consolidar o semiconsolidadas, y nuevos ensanches donde se sitúan las edificaciones más recientes manteniendo el tipo edificatorio y la parcelación tradicional, donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación del núcleo de Benamocarra, y corresponde a tres subzonas: UAD-1, UAD-2 y UAD-3.

Artículo 195. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar). Asimismo, se permiten dos unidades de edificación plurifamiliar siempre que no excedan del 10% del número máximo de viviendas del sector.

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.ª y 2.ª categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres.

3. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas sótano y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

4. Se considera uso incompatible el rural, el uso funerario, la gran superficie minorista y el uso industrial de 3.ª y 4.ª categoría.

Artículo 196. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas, alineada a vial (UAD', UAD) o retranqueada del lindero público tres metros (UAD).

Se permite, igualmente, la vivienda unifamiliar pareada siempre que se de en la manzana completa.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación y en el plano de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas; en tal caso la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales o bien en tramos no superiores a 14 metros para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados.

Se admitirá el cambio de vivienda unifamiliar adosada a ordenación abierta (OA) con los parámetros urbanísticos marcados para esta tipología limitando el número máximo de viviendas, que nunca excederá del resultado de aplicar las condiciones de parcela mínima de la ordenanza de adosada correspondiente.

Artículo 197. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, los valores mínimos que debe cumplir la parcela serán:

SUBZONA	SUPERFICIE m ²	ANCHO DE FACHADA m	FONDO DE PARCELA m
UAD-1	50	5	8
UAD-2	100	6	12
UAD-3	200		

En el caso de parcelas para tipología unifamiliar pareada la parcela mínima será 240 m².

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

En aquellas manzanas donde el fondo edificable de las parcelas dé como resultado espacios urbanos interiores en fondo de saco, mediante Estudio de Detalle y con la apertura de un vial se podrá incorporar a la trama urbana.

Artículo 198. Ocupación y fondo edificable.

La ocupación máxima de la parcela será del 100% en planta baja y del 80% en plantas superiores.

La ocupación en planta queda limitada a un fondo máximo edificable de 20 m. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

Artículo 199. Separación a linderos.

Las alineaciones vienen definidas en el plano de ordenación de «alineaciones y rasantes». Por lo general, la edificación será alineada a vial y adosada a medianeras. La separación al lindero trasero tendrá una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 16 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

En la subzona UAD-2 y UAD-3, se podrá plantear la edificación como alineación de valla a vial, con un retranqueo de 3 m, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda siempre que se justifique la integración con el entorno. Se deberán respetar los retranqueos ya definidos en el plano de ordenación de alineaciones. En estos casos debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

Se permiten patios en fachada siempre que quede garantizada la ocultación de los muros medianeros mediante cuerpos y volúmenes o al menos, mediante muro hasta el nivel de la planta baja para mantener la continuidad en el plano de fachada a calle.

En las parcelas situadas en manzanas en las que coexisten edificaciones medianeras y exentas, cuando en alguno de los linderos privados exista una edificación exenta sin que sea previsible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero como mínimo 3 metros y los paramentos resultantes deberán tratarse como fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

Artículo 200. Altura de la edificación.

La altura máxima reguladora es de 2 plantas (PB+1 /7 m).

Por encima de la altura máxima reguladora se permite la planta ático con una superficie máxima del 40% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En casos singulares, se podrá permitir 3 plantas de altura donde no esté autorizado siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto correspondiente y sea aprobado por el Ayuntamiento. Se respetarán las condiciones de altura recogidas en los convenios firmados por el Ayuntamiento.

Artículo 201. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Artículo 202. Condiciones Estéticas Particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El color de los revestimientos de fachada será de tono claro, preferentemente blanco, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

4. Los cerramientos, en los casos con retranqueos permitidos, serán con alineación de valla a vial, y se ejecutará mediante elementos macizos con un máximo de 1 m de altura que podrá completarse con elementos vegetales o protecciones diáfnas, estéticamente admisibles hasta una altura total máxima de 1,50 m. Los cerramientos con medianerías tendrán una altura máxima de 1,50 m.

5. En las agrupaciones de viviendas resultantes deberán utilizarse varios modelos de vivienda. No obstante, si se utiliza un único modelo las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

6. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales como muro medianero, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

UAS – ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA AISLADA

Artículo 203. Ámbito y Definición.

1. Corresponde a las áreas de trama urbana cuyo espacio libre de parcela, normalmente ajardinado constituye el

elemento dominante de su morfología, y corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación completa.

Artículo 204. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial o turístico-residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar aislada o pareada.

2. Se considerarán usos complementarios, despachos profesionales anexos a la vivienda, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios.

3. Los usos terciarios y de servicios del equipamiento comunitario, se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.

5. Se consideran usos incompatibles: el industrial, la gran superficie minorista y uso funerario.

Artículo 205. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada o pareada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

Artículo 206. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie Parcela Mínima: 300 m².
- b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m.
- c) Fondo de parcela mínimo: 12 m.

Artículo 207. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela será:

- Planta baja: 60%.
Planta alta: 40%.

Artículo 208. Separación a linderos.

La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 m. Excepcionalmente, se permitirá adosarse a uno de los linderos privados previo acuerdo notarial entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliar pareada. En este caso debe garantizarse la no existencia de medianerías vistas.

En los linderos medianeros, las diferencias de cota de rasantes entre dos terrenos colindantes no superará 1,5 m de altura en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Artículo 209. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida total será de 7 metros (PB +1). Se prohíben los áticos.

Queda expresamente prohibido, en terrenos con fuertes pendientes la ejecución de pilares que creen semisótanos o espacios sin uso debajo de la planta baja, que en cualquier caso contarán como una planta y habrán de tratarse como fachadas.

Artículo 210. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

Artículo 211. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos

condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfnas. El vallado a lindero privado será tapial, de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

3. En el solar sin edificar será obligatorio realizar un muro de 2 metros de altura.

OA – ORDENANZAS PARTICULARES DE ORDENACIÓN ABIERTA

Artículo 212. Ámbito y Definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a algunas áreas de ensanche del casco tradicional de Benamocarra, situadas en zona perimetral de nuevo crecimiento.

2. En estas zonas la tipología planteada es de conjuntos edificatorios compuestos por viviendas plurifamiliares o por viviendas unifamiliares adosadas superpuestas o macladas, caracterizándose dichos conjuntos por una composición volumétrica de gran movimiento y diseño inspirado en la arquitectura tradicional de la zona, mediante edificaciones aterrazadas o escalonadas que se adecuen a la pendiente del terreno.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 213. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial.

2. Se consideran usos complementarios el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario, los espacios libres y el industrial en sus 1.^a y 2.^a categoría, siendo incompatibles el resto de categorías. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista y el funerario.

3. El uso terciario y el uso de servicios de equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

4. Se consideran usos compatibles la vivienda exenta o adosada, alojamiento comunitario, hotelero, oficinas, comercio diario u ocasional.

Artículo 214. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será el conjunto edificatorio exento, con separación a linderos privados.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 215. Parcela mínima edificable.

La superficie de parcela mínima edificable será 400 m².

Artículo 216. Ocupación y edificabilidad máxima.

La ocupación máxima de parcela será:

- Planta baja: 60%.
Planta alta: 40%.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es de 1 m²/m²s.

Artículo 217. Separación a linderos.

La edificación será preferentemente no alineada, creando espacios libres de edificación que podrán ser comunitarios del conjunto edificatorio y/o privativos de las viviendas.

La nueva edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en los siguientes casos:

Si se trata de parcelas enclavadas en estructuras parcelarias en que alguna de las construcciones colindantes sea medianera.

Cuando se trate de edificaciones adosadas de un proyecto unitario.

Cuando exista un acuerdo formal con los colindantes, lo que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Las nuevas edificaciones se dispondrán de modo que sus planos de fachada guarden una separación mínima a linderos privados de al menos la mitad de la altura de la edificación más próxima al lindero, y nunca menor de 3 m.

La separación a linderos públicos en caso de existir, será como mínimo 3 m, salvo que los Planes Parciales de desarrollo fijen determinadas alineaciones a ciertos viales para mejor coherencia del conjunto.

La separación de edificios dentro de la misma parcela se adaptará a las condiciones siguientes:

La separación entre los planos de fachada será al menos igual a la altura de la mayor, con mínimo absoluto de 6,00 metros.

Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con mínimo de 4,00 metros cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Artículo 218. Altura de la edificación.

La altura máxima reguladora es de 2 plantas (PB+1 /7 m). Se prohíben los áticos. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Artículo 219. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Artículo 220. Condiciones Estéticas Particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

El conjunto edificatorio no podrá tener una longitud de fachada superior a 30 m.

2. El color de los revestimientos de fachada será blanco. Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

4. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50% de la superficie libre deberá arbolarse.

5. Los cerramientos de las parcelas en contacto con la vía pública y en las zonas de retranqueo con respecto a la misma, serán de fábrica hasta una altura no superior a 1,20 m. El cerramiento se podrá completar con elementos diáfanos hasta una altura total no superior a los 2,00 m.

El resto de cerramientos medianeros podrá alcanzar 2,00 m de altura con elementos sólidos y opacos.

MC – ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

Artículo 221. Ámbito y Definición.

1. Esta ordenanza corresponde al bloque de vivienda protegida situado en el oeste del núcleo urbano y a determinadas áreas de ensanche del casco, situadas en zonas perimetrales.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda plurifamiliar en bloque entre medianeras formando manzanas cerradas.

Artículo 222. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial en alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar, siendo compatible el unifamiliar.

2. Se considera uso complementario el industrial en sus 1.^a y 2.^a categoría, siendo incompatibles el resto de categorías.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el turístico, el institucional, aparcamientos, el equipamiento comunitario y los espacios libres. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie minorista y el uso funerario.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:

a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.

c) En un edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.

Artículo 223. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas.

Las alineaciones a vial son las señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 224. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la siguiente:

a) Superficie Parcela Mínima: 200 m².

b) Ancho y fondo de parcela mínimo: 10 m.

c) Fondo de parcela mínimo: 12 m.

A efectos de condiciones de edificación, será objeto de cómputo la totalidad de la manzana grafiada en los planos de ordenación de estas Normas.

Artículo 225. Ocupación y edificabilidad máxima.

La ocupación máxima de la parcela en las plantas sobre rasante será del 80%.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es de 1,8 m²t/m²s.

Artículo 226. Separación a linderos.

Las alineaciones vienen definidas en el plano de ordenación de «alineaciones y rasantes». Por lo general, la edificación será alineada a vial y adosada a medianeras. La separación al lindero trasero tendrá una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m. La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

Mediante estudio de detalle se podrá plantear separación a lindero público, creándose un espacio libre de uso privado de la edificación siempre que se justifique la integración con el entorno. En estos casos debe quedar garantizada la ocultación con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes.

La separación a linderos públicos en caso de existir, será como mínimo 3 m, salvo que los Planes Parciales de desarrollo fijen determinadas alineaciones a ciertos viales para mejor coherencia del conjunto.

La separación de edificios dentro de la misma parcela se adaptará a las condiciones siguientes:

La separación entre los planos de fachada será al menos igual a la altura de la mayor, con mínimo absoluto de 6,00 metros.

Esta separación podrá reducirse a un tercio de la altura, con mínimo de 4,00 metros cuando las fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando los huecos abiertos en ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Artículo 227. Altura de la edificación.

La altura máxima es de 3 plantas (PB+2/10 m). Se prohíbe la planta ático.

La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

Artículo 228. Aparcamientos.

Los edificios deberán estar dotados de aparcamientos para vehículos en el interior de la parcela, a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos y un aparcamiento cada 50 m² de locales comerciales.

Artículo 229. Condiciones Estéticas Particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El color de los revestimientos de fachada será claro, preferentemente blanco. Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos segrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados. No superarán una altura de 1,20 metros desde la rasante de la calle.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachada, si bien podrán empotrarse en ella totalmente, dejando a la vista las rejillas de toma de aire enrasadas, siempre que el borde inferior de las mismas se sitúen a un mínimo de 2,50 m de altura sobre la rasante de la acera en vertical.

4. Los espacios libres de la parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas o de recreo y aparcamientos en superficie. Los aparcamientos de vehículos contarán con arbolado frondoso. Al menos el 50% de la superficie libre deberá arbolarse.

IND – ORDENANZAS PARTICULARES DE USO INDUSTRIAL

Artículo 230. Ámbito y Definición.

1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares para zonas urbanas dedicadas a actividad industrial compatible con la trama de uso residencial dominante y para el ensanche industrial.

2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que cumplan con estas ordenanzas.

Artículo 231. Condiciones de Uso.

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.

2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como la instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m².

4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.

5. El equipamiento comunitario es compatible con el uso industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.

7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Regulatorias de los Usos.

Artículo 232. Tipología Edificatoria permitida.

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial. Si la parcela está enclavada en una zona o polígono consolidado o en vías de consolidación donde la tipología dominante o exclusiva fuera la de edificación medianera, el edificio se deberá construir igualmente medianero, con alineación obligatoria de valla a vial.

2. La alineación de fachada respecto a vial se reflejará en los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de uso industrial reflejados en los planos de ordenación.

Artículo 233. Parcela Mínima.

La parcela mínima establecida es de 300 m² y una longitud mínima de fachada de 10 metros.

Artículo 234. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcelas será:

Planta baja: 100%.

Planta alta: 40%.

Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m y a linderos privados de 3 m.

Artículo 235. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida total será de 9 m, 2 plantas (PB+1). La altura mínima libre de planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Para elementos singulares de las industrias podrá autorizarse una altura mayor siempre que quede justificada la necesidad de los mismos.

Artículo 236. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

E – ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Artículo 237. Ámbito y Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a aquellas parcelas con calificación de equipamiento, destinadas a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

Artículo 238. Condiciones de edificación.

Las condiciones concretas de edificación referentes a alturas, ocupación, fondo edificable y alineaciones, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado. En el proyecto se justificará la necesidad de las condiciones concretas de edificación y se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, aseguren la integración en el entorno.

CO – ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA COMERCIAL

Artículo 239. Ámbito y Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a aquellas parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Artículo 240. Condiciones de uso.

El uso característico de esta zona es el comercial.

1. El uso terciario es compatible con el comercial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias...

2. El uso industrial es compatible con el uso comercial siempre que sean industrias que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, pueden ubicarse en zonas de uso residencial. A los efectos de la determinación de esta Categoría, se entenderá que son actividades «molestas e incómodas» para la vivienda, y por tanto incompatibles con esta Ordenanza, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos.

3. El uso residencial se considera complementario del comercial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda estará adscrita al edificio comercial, y con acceso independiente.

b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie total construida de 150 m².

4. El uso institucional y el equipamiento comunitario son compatibles con el comercial, siempre que se dé en edificio exclusivo.

5. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible en edificio exclusivo, así como el de aparcamiento.

6. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos.

Artículo 241. Condiciones de edificación.

1. Parcela mínima edificable: la parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m².

- Longitud mínima de fachada: 10 metros.

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

2. El porcentaje de ocupación será tal que permita la ubicación de la superficie edificada resultante con la sola limitación de mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados regulados en la ordenanza de aplicación de las parcelas del entorno.

3. Altura máxima edificable. Se deberá mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados regulados en la ordenanza de aplicación de las parcelas del entorno. En el caso de estar la parcela rodeada de parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas.

La parte de oficinas y comercial tendrá una altura libre máxima de 3,20 m.

En parcelas superiores a 1000 m² será necesaria la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Para la aprobación de dicho Estudio de Detalle se valorará especialmente la integración de los volúmenes en la trama urbana, teniendo en cuenta las afecciones a las parcelas edificadas contiguas y la conveniencia del estacionamiento común de vehículos.

Artículo 242. Aparcamientos

Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos y con una superficie mínima útil por vehículo de 20 m².

AP – ORDENANZA PARTICULAR PARA LA ZONA DE APARCAMIENTO

Artículo 243. Ámbito y Definición.

Es de aplicación esta ordenanza a las zonas expresamente destinadas al estacionamiento de vehículos que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable o bien en aquellos casos que se autoricen en el Suelo Urbano.

Artículo 244. Condiciones de uso.

Los aparcamientos podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos.

b) En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c) En edificios exclusivos, cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico.

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

No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.

La restitución de los elementos urbanos afectados por las obras.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 245. Condiciones de edificación.

Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Se deberá mantener la altura edificable y las separaciones a linderos públicos y privados regulados en la ordenanza de aplicación de las parcelas del entorno. En el caso de estar la parcela rodeada de parcelas de ordenanzas diferentes se adoptarán los parámetros de altura y separación de las más restrictivas. No obstante, la altura máxima permitida total será de 7 m, 2 plantas (PB+1).

En casos de edificaciones con frente a dos o más viales a diferente cota, se procurará proyectar la edificación bajo la rasante de la calle más alta, pudiendo destinar los espacios libres de la parcela para uso público, instalaciones deportivas o de recreo, aparcamientos en superficie...

Artículo 246. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación y la composición y tratamiento de la fachada, se estudiarán de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, estén sujetos a condicionantes de integración y localización que aseguren plenamente el mantenimiento del paisaje y no supongan una alteración apreciable en el territorio actual.

2. El color de los revestimientos de fachada será claro, preferentemente blanco. Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos segrafiados o con colores estridentes. Los zócalos podrán distinguirse mediante enfoscado a color, o realizarlos en piedras naturales o materiales cerámicos, evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

TÍTULO VII

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

DEFINICIONES Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 247. Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas del territorio municipal, delimitadas expresamente en los planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar 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 alguno 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 mismo tiempo se integren en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados 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 del planeamiento de desarrollo correspondiente, 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 correspondiente proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

3. De conformidad con lo previsto en la LOUA y con el apartado 1 anterior, los terrenos clasificados como suelo urbano por el PGOU se adscriben, a los efectos de la atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos, a las siguientes categorías:

- a) Suelo urbano consolidado.
- b) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 248. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Definición: Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por estar urbanizados o tener la condición de solar y no quedar comprendidos en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

A estos efectos, tienen la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas como mínimo de los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Igualmente, se consideran integrados en esta categoría los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución del planeamiento de desarrollo correspondiente, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el número anterior desde el momento en que las obras de urbanización sean recepcionadas por el Ayuntamiento.

2. Derechos de los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbano consolidado los siguientes derechos:

a) Con carácter general, tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

b) Habiéndose cumplido los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, derecho a edificar los solares materializando el aprovechamiento urbanístico correspondiente en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

c) Derecho a realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

3. Deberes de los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbano consolidado los siguientes deberes:

a) Con carácter general, destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el párrafo anterior.

c) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones recogidas en este Plan.

d) Solicitar 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.

e) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

f) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación de las edificaciones y construcciones hasta donde alcance el deber legal de conservación, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

g) Completar, en su caso, la urbanización con carácter previo o simultáneo a las obras de edificación, aplicándose el régimen previsto en el artículo 55.2 de la LOUA, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 de la LOUA.

h) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.

Artículo 249. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Definición. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por:

A) Carecer de urbanización consolidada por:

- 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

- 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.

B) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. Se establecen las siguientes subcategorías:

- Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior: En esta subcategoría se diferencian las siguientes:

Áreas de reforma interior en Suelo urbano no consolidado ubicadas en conexión con la malla urbana, donde el Plan General bien opta por establecer la ordenación pormenorizada, conforme al artículo 10.2.B) de la LOUA, o bien propone la redacción del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada:

- Para el área UE-14, el plan opta por establecer la ordenación detallada. Mediante la redacción de un Estudio de Detalle podrá completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el PGOU con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

- Para el área UE-1, se propone la redacción de un Estudio de Detalle para el establecimiento de la ordenación detallada, en desarrollo de los objetivos y criterios de la ordenación establecidos en la ficha urbanística de este PGOU.

- Para las áreas UE-13a y UE-13b, se propone la redacción de un Plan Especial para el establecimiento de la ordenación detallada, siguiendo las determinaciones de la correspondiente ficha urbanística.

Para determinar las cesiones correspondientes a Áreas Libres y Equipamientos se ha tomado como referencia lo que indica el art. 17 de la LOUA, aunque debido a que son áreas de ámbito reducido se les exigirá lo establecido en las correspondientes Fichas Urbanísticas de las Normas Urbanísticas del PGOU según las necesidades del municipio.

Áreas que carecen de urbanización adecuada por precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial.

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

Áreas homogéneas de edificación a las que el presente PGOU les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente y que requieren el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Especial.

Ninguna de las áreas delimitadas en el presente PGOU se encuadra en esta subcategoría.

- Suelo Urbano No Consolidado en sectores: son ámbitos que carecen de urbanización adecuada por no comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y que tienen una situación periférica o aislada o constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano en los que el presente PGOU considera necesario para el establecimiento de la ordenación detallada la redacción de un Plan Parcial de Ordenación.

En Benamocarra se clasifica un Sector de Suelo urbano no consolidado con planeamiento incorporado (UE-UR3a). Se trata del sector UR-3a de las NN.SS. de 2001, que cuenta con ordenación pormenorizada establecida en desarrollo del planeamiento anterior y que se encuentra en proceso de ejecución.

El objetivo de la delimitación de este ámbito es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenación y del cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento, debido a que se debe completar la ejecución de la urbanización de los viales peatonales y de las áreas libres, así como la ejecución de un depósito para poder recepcionar el Ayuntamiento las obras de urbanización.

- Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la LOUA son ámbitos consolidados casi en su totalidad por la edificación y que requieren la mejora o consolidación de las infraestructuras, servicios o equipamientos existentes. En estos ámbitos el presente PGOU delimita una unidad de ejecución a los solos efectos de fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Su desarrollo requerirá únicamente la aprobación de un Proyecto de Urbanización.

No se ha delimitado ningún ámbito de esta categoría.

3. Derechos de los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado: Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbano no consolidado los siguientes derechos:

A) Con carácter general:

- a) Tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.

- b) Ejecutar las obras de urbanización precisas.

B) Con carácter específico:

- a) En los supuestos en los que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable ordenado en el artículo 50 D) de la LOUA y artículo 54 de la LOUA.

- b) En los supuestos en los que la ordenación urbanística prevea la aprobación de un instrumento de desarrollo para la delimitación de unidades de ejecución los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado en el artículo 50 D) de la LOUA y artículo 53 de la LOUA.

c) En los supuestos en los que la ordenación urbanística no establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan con los requisitos previstos en el artículo 55.2 B) de la LOUA.

4. Deberes de los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo clasificado como suelo urbano no consolidado los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

b) Contribuir, en los términos previstos en esta Ley, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

B) Con carácter específico:

a) En los supuestos en los que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución los deberes son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable ordenado, previsto en el artículo 51.1 C) de la LOUA.

b) En los supuestos en los que la ordenación urbanística prevea la aprobación de un instrumento de desarrollo para la delimitación de unidades de ejecución los deberes son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, previstos en el artículo 51.1 B) de la LOUA.

c) En los supuestos en los que la ordenación urbanística no establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino establecido por la ordenación urbanística de este Plan, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de la LOUA.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo 54.2 de la LOUA, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado;

todo ello de acuerdo con los criterios establecidos en este el Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 250. Régimen Jurídico del Subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el PGOU.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el aprovechamiento urbanístico del subsuelo corresponderá a aquél que esté legitimado para adquirir el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. En las normas particulares de cada zona se establece expresamente el aprovechamiento urbanístico del subsuelo el cual computará a efectos de la determinación de la superficie construable en los términos previstos en el Título V.

4. La cesión obligatoria y gratuita de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas locales y generales así como de aquéllos en los que se localice el 10% del aprovechamiento conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 251. Usos, densidades y edificabilidades en suelo urbano.

El modelo de ciudad del presente Plan General establece las siguientes zonas en suelo urbano, y los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado con distinción del uso, densidad y edificabilidad global:

ZONAS EN SUELO URBANO				
	ZONA	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD GLOBAL Viv/ha
Z1	NÚCLEO TRADICIONAL	RESIDENCIAL	2,2	75
Z2	NÚCLEO TRADICIONAL-ENSANCHE UE-1	RESIDENCIAL	1,2	60
Z3	NUEVOS DESARROLLOS	RESIDENCIAL	0,8	45
Z4	ZONA INDUSTRIAL UE-13a-UE-13b	INDUSTRIAL	0,60	
Z5	ZONA COMERCIAL UE-14	TERCIARIO	0,60	

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD GLOBAL Viv/ha
S-UE-UR3a	RESIDENCIAL	0,80	45

Artículo 252. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

1. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano:

ÁREA DE REPARTO	UNIDADES DE EJECUCIÓN	SUP. m ²	USO	EDIF. m ² t/m ² s	APROV. OBJETIVO	APROV. MEDIO	APROV. SUBJETIVO	10% CESIÓN AM
AR-1 SUNC	UE-1	6.241,50	RES	0,8	4.993,20	0,8	4.493,88	499,32
	UE-UR-3a	10.950,67	RES	0,8	8.760,54	0,8	7.884,49	876,054
	TOTAL	17.192,17			13.753,74		12.378,37	1.375,374

Aprovechamiento medio del área de reparto AR-1 = 0,80

ÁREA DE REPARTO	UNIDADES DE EJECUCIÓN	SUP. m ²	USO	EDIF. m ² t/m ² s	APROV. OBJETIVO	APROV. MEDIO	APROV. SUBJETIVO	10% CESIÓN AM
AR-2 SUNC	UE-13A	7.979,00	IND	0,6	4.787,40	0,6	4.308,66	479,00
	UE-13B	4.050,00	IND	0,6	2.430,00	0,6	2.187,00	24,30
	UE-14	3.095,00	TER	0,6	1.857,00	0,6	1.671,30	186,00
	TOTAL	15.124,00			9.074,40		8.166,96	689,30

Aprovechamiento medio del área de reparto AR-2 = 0,60

RES. Residencial. IND. Industrial TER. Terciario

2. En el suelo urbano consolidado no se aplicarán, con carácter general, sistemas de reparto de cargas y beneficios por entenderse que tal reparto ya se produjo. Ello no obstante, cuando los propietarios afectados lo soliciten, o el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrán aplicarse dichos sistemas, bien entendiendo que conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2007 para esta clase de suelo, la aplicación de tales sistemas no podrá suponer la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, sin perjuicio de las cesiones de suelo que resulten procedentes.

Artículo 253. Edificación.

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por este Plan, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los correspondientes sistemas de actuación.

2. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

3. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas y en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente PGOU o desde que los terrenos adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización.

Será de aplicación lo dispuesto en el Título II de las Normas Urbanísticas para los solares que estén ubicados en zonas arqueológicas de acuerdo con el informe arqueológico incorporado al presente PGOU.

4. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere el establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste y la previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos en la LOUA para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares.

La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

5. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 55 de la LOUA, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso, los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

6. La no iniciación de la edificación en el plazo fijado en el párrafo primero del presente artículo, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión del solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas y habilitará al Ayuntamiento para requerir

de los propietarios el cumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un año, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido Registro. El mero transcurso de este plazo sin que se haya comunicado al Ayuntamiento el inicio de las obras o se haya acreditado las causas de la imposibilidad de obtención de licencia, determinará, por ministerio de la ley, la colocación del solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 254. Usos.

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con el PGOU y en particular con sus Normas Particulares.

Artículo 255. Ejecución de actuaciones.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

a) Actuación Urbanizadora No Integrada (A.A.). Tiene como finalidad ejecutar directamente una actuación urbanizadora cuando no esté previsto en el Plan la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga o el municipio no las haya delimitado.

Tienen la consideración de actuaciones urbanizadoras no integradas los sistemas locales calificados con un uso y destino públicos sobre terrenos de suelo urbano que el Plan prevé para la mejora puntual de la red viaria, de las condiciones de urbanización de los espacios públicos, o los equipamientos, servicios e infraestructuras no incluidos en unidades de ejecución o el incremento de las dotaciones y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, salvo la edificación, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

b) Unidades de ejecución. Constituyen ámbitos de gestión a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos. En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:

b.1) Unidades de ejecución sobre las que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad y a la urbanización del conjunto, de acuerdo con el artículo 105.1 de la LOUA. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución de entre los siguientes:

- Compensación. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 129 y ss de la LOUA.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constitu-

yen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

- Cooperación En el sistema de actuación por cooperación los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

En este sistema, la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta a través del agente urbanizador y comporta la ejecución del planeamiento mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. Este sistema de ejecución deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 123 y ss. de la LOUA.

- Expropiación. En el sistema de actuación por expropiación la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas en la LOUA. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y deberá ajustarse a lo dispuesto en los artículos 114 y ss de la LOUA.

b.2) Ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado a los solos efectos de la sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento, de acuerdo con el artículo 105.5 de la LOUA.

Artículo 256. Orden de Prioridades en el desarrollo de Suelo Urbano.

De conformidad con lo establecido en el artº 18 y 88 de la LOUA, el desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 257. Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.).

1. Denominación: Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones y sus fichas urbanísticas se adjuntan en el Título X de la presente normativa urbanística:

- AA1, alineación de la Calle Andalucía.
- AA2, edificación adosada a la Iglesia Parroquial.
- AA3, superficie para equipamientos en la Avda. Blas Infante.
- AA4, superficie para Áreas Libres en el acceso norte del núcleo.
- AA5, vial en la Avda. Blas Infante.

- AA6, vial para albergar el nuevo colector de saneamiento en la zona de La Pava.

- AA-7, mejora del encauzamiento del Arroyo Jurado.

- AA-8, El Corralón, superficie destinada a viales peatonales, equipamiento y área libre.

2. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano que se prevén expresamente en este PGOU para liberación de espacios destinados al uso y dominio público que no se integran en Unidades de Ejecución, se han determinado Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, requerirá la redacción del correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las obras de urbanización de las A.A.:

Cuando de la ejecución de la Actuación Urbanizadora No Integrada resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos mediante cuotas de urbanización. En otro caso, los costos resultantes de expropiación, en su caso, de los terrenos, indemnizaciones, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

Artículo 258. Normas para las áreas o sectores.

1. Denominación: Las áreas o sectores delimitadas en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EJECUCIÓN: UE-UR3a (RESIDENCIAL)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO INCORPORADO POR EL PGOU: UE 14 (COMERCIAL)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DONDE EL PGOU DIFIERE A UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO POSTERIOR LA ORDENACIÓN DETALLADA: UE-1 (RESIDENCIAL), UE 13 A, UE 13 B (INDUSTRIAL)

2. Delimitación de las áreas o sectores: Se han delimitado áreas o sectores en el suelo urbano no consolidado con objeto de:

a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipamiento e infraestructuras.

b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de esta.

En algunas de ellas se traza desde el PGOU las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos) a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

3. Desarrollo de las áreas o sectores: Atendiendo a la subcategoría en la que se encuadra cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado en el presente PGOU los mismos deberán desarrollarse mediante la redacción de Plan Parcial, Plan Especial y Estudio de Detalle, en los ámbitos y en las condiciones establecidas por la LOUA, salvo en aquellas áreas en las que el presente PGOU establezca la ordenación pormenorizada.

A estos efectos, los instrumentos de desarrollo de las áreas o sectores en las que sea obligatoria la reserva de terrenos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, localizarán dichas reservas salvo que la misma se prevea en el presente Plan General debiendo establecer los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas. Dichos plazos deberán ser informados favorablemente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma.

En las áreas o sectores en los que el presente Plan General localiza la vivienda protegida los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas serán los siguientes:

- Dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización para la iniciación de las obras.

- Un año para la ejecución y finalización de las obras.

4. Ejecución de las áreas o sectores: En aquellas áreas o sectores en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

5. Proyecto de reparcelación. En las áreas o sectores a ejecutar por el sistema de cooperación o de compensación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan, determinar los terrenos ya urbanizados en los que se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual y bajo la dirección de técnico competente se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 55.2 de la LOUA, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto de las áreas o sectores sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que precisará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios las áreas o sectores mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

6. Cesiones Las cesiones señaladas en cada una de las fichas reguladoras de las áreas o sectores delimitadas en este PGOU, se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y equipamientos al servicio de la misma, si bien la superficie de cesión deberá ajustarse a la medición real de la superficie total de la actuación determinada a través de un levantamiento topográfico, debiendo en todo caso cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

Las cesiones correspondientes a las áreas o sectores delimitadas exclusivamente para fijar el ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización se circunscriben al suelo destinado a mejora de infraestructuras y áreas libres.

7. Ubicación La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario. La ordenación viaria propuesta vincula en cuanto a su intención de conexión con las áreas colindantes y con los viarios existentes, pudiendo el planeamiento de desarrollo correspondiente justificar una

solución diferente que consiga iguales objetivos. Igualmente ocurre con la dotación para áreas libres y equipamientos, donde si no indica otra cosa la ficha urbanística, puede el planeamiento de desarrollo considerar otra ubicación, justificando la mejora urbana que la nueva ubicación consiga.

8. Edificación de las áreas o sectores. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el planeamiento de desarrollo redactado, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 55.2 de la LOUA, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

9. Plazos para el desarrollo y ejecución de las áreas o sectores En las Fichas Urbanísticas se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Plan Parcial, Plan Especial, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

El plazo máximo establecido para la cesión de suelo público delimitado se limita a tres años.

Artículo 259. Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución.

En el Título X se recogen las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado.

A. Condiciones de Planeamiento.

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.

2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales.

3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.

4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

B. Condiciones de Ordenación.

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.

2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación.

3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno.

4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que le afecten y en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

9. La cesión para áreas libres en las pequeñas actuaciones podrá tener una superficie inferior a 1.000 m² y el diámetro de la circunferencia inscrita menor a 30 m.

C. Dotaciones.

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos al servicio de la Unidad de Ejecución.

En los casos en los que la dimensión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado o su grado de ocupación por la edificación hace imposible el cumplimiento de los estándares establecidos en el apartado 1 del artículo 17 de la LOUA, así como los previstos en el Anexo 10 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se ha eximido parcialmente la cesión de dotaciones.

En este último caso, los instrumentos de desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado deberán ajustarse, como mínimo, a las cesiones previstas en la ficha urbanística correspondiente.

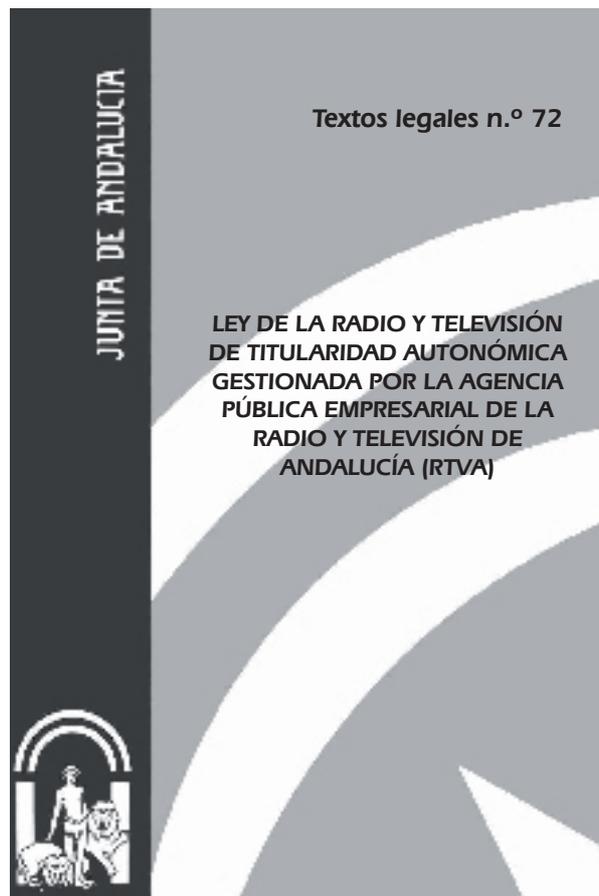
2. Se ha buscado un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 72

Título: Ley de la Radio y Televisión de Titularidad Autonómica gestionada por la Agencia Pública Empresarial de la Radio y Televisión de Andalucía (RTVA)



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.: 2,56 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63