

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 20 de abril de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 12 de febrero de 2016, que ordena proceder al registro y publicación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Faraján, al tener por subsanadas las deficiencias que se cita, del PGOU del municipio de Faraján.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación del PGOU de Faraján (Málaga), conforme a Acuerdo de CTOTU de 17/12/2014 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.b) de la LOUA; de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en RIU de dicho PGOU con fecha 12/02/2016, con el núm. 6771 (en el que se ha practicado la anotación accesorio de la resolución administrativa de subsanación de deficiencias); ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Faraján con fecha 26/02/2013 su inscripción en Registro Municipal, así como la anotación accesorio del levantamiento de suspensión mencionado.

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

- Resolución de 12 de febrero de 2016 por la que se dispone proceder al registro y publicación del PGOU del municipio de Faraján, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado A) del Acuerdo de CTOTU de 17/12/2014 (Anexo I).

- Acuerdo de CTOTU de 17/12/2014 de aprobación definitiva en los términos del artículo 33,2,b) de la LOUA del PGOU del municipio de Faraján (Anexo II).

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

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Málaga por la que se dispone proceder al registro y publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Faraján, aprobado definitivamente, en los términos del art.33,2,b) de la LOUA por de Acuerdo de CTOTU de 17/12/2014.

Expediente: EM-FA-1.

En el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17/12/2014, se aprobó definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Plan General de Ordenación Urbanística de FARAJÁN, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A de dicho Acuerdo.

En concreto, se indicaba: « A) Deficiencias a subsanar:

1. Debe concretarse el área de reparto para el área UE-1 de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido con el artículo 58 de la LOUA.

2. El sistema general SGE-4, al estar destinado a apartamentos turísticos municipales no se adecua al destino dotacional público exigido a los sistemas generales por el artículo 10.A.c de la LOUA.

3. En la Memoria de Ordenación (pg. 71) se alude únicamente al sector UR-1 en cuanto a reserva de vivienda protegida. Debe incluirse en este apartado el área de suelo urbano no consolidado UE-1.

4. Se debe incluir en la ficha de cada uno de los ámbitos de crecimiento propuestos (SUNC-UE-1, SUNC-UE-2 y SURS-UR-1) la necesidad de recabar informe favorable de la Administración competente en materia de aguas previamente a su aprobación y subsanar el resto del condicionado del informe de aguas.

5. Las recogidas en punto 8, Conclusiones, del Informe de Aguas de 9 de diciembre de 2014:

En relación con la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

En base al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas no puede aprobarse unas dotaciones de recursos hídricos por encima de los 0,02 Hm³ que se le asigna en éste al Término Municipal de Faraján, tanto en los horizontes de 2015 y 2027; por lo que cualquier Sector del PGOU que vaya a ser desarrollado, precisará de informe vinculante de la Administración competente, debiendo justificar la disponibilidad de recursos hídricos con carácter previo a su aprobación.

En relación al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Prevención de Riesgos de Avenidas e inundaciones:

Se incluirán planos en formato «.dwg», «.shape» u otro similar para que por este Organismo se realicen las labores de comprobación oportunas respecto a la estimación del Dominio Público Hidráulico, sus Zonas de Protección, así delimitación técnica de Zonas Inundables.

Para el Sector AA-1: Se trata de una zona de suelo urbano consolidado; por lo que aunque no se cambie la consideración urbanística de los terrenos, se tiene que graficar sobre plano la línea de máxima crecida ordinaria (m.c.o.), es decir el DPH, así como las zonas de Servidumbre y Policía.

La actuación a realizar en el Sector AA-1 deberá acomodarse a las determinaciones que para este tipo de situaciones establece este Organismo, a saber: En el caso de cauces de dominio público hidráulico encauzados o soterrados bajo viales que discurren por suelo urbano consolidado y edificado deberá dejarse libre al menos la zona correspondiente al Dominio Público Hidráulico, delimitándose, caso de no disponer de deslinde, en base a las dimensiones del encauzamiento o de la canalización ejecutada, ajustándose la zona de servidumbre al límite de la alineación de las fachadas ya existentes. Las normas urbanísticas del planeamiento deberán incorporar que las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a la zona de servidumbre, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

Una vez verificado por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado A, el titular de la misma, Vicepresidente Tercero de esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, resolverá el registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Con fecha 23/02/2015 el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial informó favorablemente sobre la subsanación de las deficiencias indicadas, quedando pendiente la núm. 5, relativa al condicionado del informe de Aguas. Aportada nueva documentación por el Ayuntamiento, con registro de entrada de 06/02/2015, se solicita informe de Aguas sobre la subsanación en dicho documento.

Con fecha 11/02/2016 se recibe informe favorable en materia de Aguas, con el cual se acredita la completa subsanación de las deficiencias que en el Acuerdo de aprobación del PGOU fueron reseñadas.

De conformidad con el artículo 13 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al registro y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbana de FARAJÁN (Málaga), aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de diciembre de 2014, comunicándose al Ayuntamiento de Faraján para su inscripción en Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

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

Málaga, 20 de abril de 2016. El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO II

Acuerdo de aprobación: La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/04/2014 celebrada el 17 de diciembre de 2014 adoptó el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-FA-01.

Municipio: Faraján (Málaga).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbana de Faraján.

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

Primero. Marco jurídico.

El municipio de Faraján no cuenta en la actualidad con instrumento de planeamiento urbanístico general, ni tampoco con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, siendo por tanto aplicable la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), según la cual el suelo del término municipal se entiende clasificado como suelo urbano en aquellos terrenos que cumplan los criterios establecidos en su artículo 45 y como suelo no urbanizable el resto.

1.º El artículo 19 de la LOUA establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir los documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta. Por otra parte, teniendo en cuenta que la aprobación inicial del expediente que nos ocupa se produjo antes de la entrada en vigor de la modificación de la LOUA operada por la Ley 2/2012 de 30 de enero, la tramitación del expediente no tendrá que adecuarse a las nuevas determinaciones en esta previstas, por lo que no le es de aplicación la obligatoriedad de la presentación del Resumen Ejecutivo del apartado 3 del mencionado artículo.

2.º El artículo 32 de la LOUA regula el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento. En particular, la regla 2.ª del apartado primero del precitado artículo 32 señala que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso audiencia a los municipios interesados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su legislación específica. Añadiendo, que cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

3.º La regla 3.ª del art. 32.1 LOUA establece que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.º La regla 4.ª del art. 32.1 LOUA señala que, tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

5.º De acuerdo con lo establecido en el 2.2 de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo redactada con motivo de la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de 30 enero, de modificación de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)» los planes urbanísticos en tramitación sobre los que haya recaído la Aprobación Inicial a la entrada en vigor de la 2/2012 de 30 de enero, seguirán tramitándose por el mismo procedimiento, contenido y competencias administrativas vigentes en el momento de su Aprobación Inicial.» Por lo tanto en el caso que nos ocupa no le es aplicable lo preceptuado en la modificación de la LOUA.

Segundo. Tramitación ante la Delegación Territorial

Con fecha de 10 de enero de 2006 tiene entrada en la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para entonces competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Faraján.

Tras la aprobación inicial de 14 de julio de 2008, el Ayuntamiento solicita de las respectivas administraciones públicas los informes sectoriales correspondientes.

Con fecha de 27 de enero de 2011, se adjuntan planos de ordenación que corresponden con la Aprobación Provisional del PGOU de Faraján.

Con fecha de 28 de enero de 2011 se le solicita al Ayuntamiento desde la Delegación Territorial que se aporten todos los documentos relativos al PGOU, conteniendo el documento en formato papel, la tramitación administrativa, advirtiéndoles que hasta que no se complete el expediente y se subsanaran las diferentes deficiencias que se les había puesto de manifiesto no se consideraba completo el expediente, suspendiéndose el plazo de los cinco meses para resolver.

Con fecha de 6 de noviembre de 2013, tiene entrada en la Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento en el que se remite el documento completo con las modificaciones aprobadas en el Pleno de la corporación local el 4 de octubre de 2013 como consecuencia de la emisión de informes sectoriales favorables condicionadas a la subsanación de una serie de cuestiones.

Con fecha de 2 de diciembre de 2013 y con motivo de la documentación última presentada en la Delegación Territorial por la que se insta la aprobación Definitiva por la Comunidad Autónoma del PGOU de Faraján, se le solicita que se subsanen deficiencias que se habían puesto de manifiesto en el expediente.

El 5 de agosto de 2014 se contesta al requerimiento practicado en diciembre de 2013, en el que se da respuesta a los extremos que se les había puesto de manifiesto en el Servicio de Urbanismo, y solicitan por ello se resuelva por el órgano competente sobre la Aprobación Definitiva del PGOU de Faraján, aportándose el expediente completo debidamente diligenciado.

Su resolución debe producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación por el Ayuntamiento del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal (art. 32.4 de la LOUA).

Tercero. Tramitación municipal.

Con fecha de 9 de enero de 2006 se acordó aprobar el Avance del PGOU de Faraján publicándose en el BOP de Málaga núm. 38 de 13 de febrero sometiéndose éste al periodo de información pública.

Con fecha de 13 de agosto de 2008 se publica en el Boletín núm. 157 de la Provincia de Málaga el Acuerdo de Aprobación Inicial del PGOU de Faraján adoptado por el pleno de la corporación municipal el 14 de julio de 2008, publicándose en el Diario Sur de Málaga el 30 de agosto de 2008 y exponiéndose en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, según certifica el secretario de la corporación local.

Con fecha de 28 de octubre de 2010 se aprueba provisionalmente el PGOU por el pleno del Ayuntamiento, introduciéndose en el texto aprobado las modificaciones que se habían indicado en los distintos informes sectoriales que habían sido evacuados en su día.

Con fecha de 3 de febrero de 2012 se acuerda por el Pleno del Ayuntamiento de Faraján, en sesión extraordinaria, las modificaciones oportunas en el documento aprobado provisionalmente, como consecuencia de las determinaciones de los distintos informes sectoriales.

Con fecha de 4 de octubre de 2013 por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento se aprueban nuevas modificaciones al documento PGOU, según se certifica por el secretario de la entidad local, para adaptar sus determinaciones al informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Audiencia a los municipios colindantes:

Consta en el expediente que se ha comunicado a los municipios colindantes la tramitación del PGOU, en el caso de los municipios de Alpandeire y Júzcar tras la aprobación inicial, comunicándose a Jubrique tras el requerimiento practicado por la Delegación Territorial, en fecha de 29 de noviembre de 2013, en el que se les indicaba que no se les había comunicado o al menos no se había justificado en el expediente tal comunicación.

Quinto. Informes sectoriales.

En cuanto a los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, se constata, explicitándose así en informe de Servicio de Urbanismo de 12 de diciembre de 2014, con las observaciones que se reseñan, que han sido emitidos los siguientes:

Incidencia territorial.

Informe de Incidencia Territorial (tras la aprobación inicial) de 24 de junio de 2010, en este se recoge que la propuesta del PGOU supera levemente los límites previsto en la Norma 45 del POTA. Por otra parte según dicho informe se deberá garantizar la disponibilidad de los recursos hídricos según el crecimiento previsto.

Con fecha 5 de diciembre de 2014, se ha emitido informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de Málaga según lo previsto en el apartado G del punto 3 del Capítulo II de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en el que es de destacar como conclusiones, en primer lugar en cuanto a cuestiones reseñables en el ámbito de competencia del informe emitido, que la «Propuesta no supera los límites máximos del POTA» y en segundo lugar, que para el crecimiento previsto en el PGOU se deduce que no se garantiza la disponibilidad de los recursos hídricos correspondientes.

Vivienda.

Informe Favorable de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas, sobre plazos de inicio y terminación de Viviendas de Protección Oficial de 30 de junio de 2010.

Tras la Aprobación Provisional, se emite con fecha 11 de febrero de 2011 informe favorable sobre plazos de inicio y terminación de Vivienda de Protección Oficial y se indica sin embargo que se ha de subsanar los incumplimientos del artículo 10 de la LOUA a cerca de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial.

Observaciones:

El PGOU incluye la reserva de vivienda protegida en las fichas del sector UR-1 y área UE-1 de uso residencial, aunque en la memoria de ordenación se alude únicamente al sector UR-1, por lo que debe completarse con el área UE-1.

Carreteras.

Informe de 18 de enero de 2005 del Servicio de Carreteras de Andalucía, en el que se indica que no existen carreteras de Titularidad Autonómica, las MA-516y MA- 517 son gestionadas por la Diputación Provincial de Málaga.

Tras la Aprobación Provisional del documento, el 19 de enero de 2011 se emitió informe en el mismo sentido del anterior.

Con fecha de 20 de julio de 2010 se informa por la Diputación, Servicio de Vías y Obras, Favorablemente el documento de Aprobación Provisional en función de la documentación remitida por el Ayuntamiento.

Cultura.

Con fecha de 11 de mayo de 2009 la Delegación de Cultura emite informe tras la Aprobación Inicial del expediente, en el que se les indica una serie de aspectos del documento que se deberán de subsanar y concretar.

Con fecha 22 de julio de 2010 se informa de nuevo el documento PGOU, indicándoles que las modificaciones realizadas más las que se les ha indicado en el presente informe deberán incluirse en el documento y remitirse a la Delegación de Cultura debidamente diligenciado.

Con fecha 11 de febrero de 2011, se emite informe de la Delegación de Cultura en sentido favorable, por haberse atendido debidamente a las indicaciones que se les había hecho en los anteriores informes.

Medio ambiente.

Con fecha de 27 de noviembre de 2009 se emite Informe Previo de Valoración ambiental condicionado sobre la aprobación Inicial del PGOU de Faraján.

Tras la aprobación Provisional se emite informe de Valoración Ambiental con fecha 18 de marzo de 2011, se indica en el mismo la necesidad de corregir, adecuar, subsanar algunas determinaciones del documento.

Con fecha de 11 de diciembre de 2013 se emite de nuevo informe, teniendo en cuenta que el documento había sufrido algunas modificaciones, indicándose por otra parte en este informe la necesidad de tener en cuenta las indicaciones del mismo.

Observaciones:

En el Anexo de la memoria de Ordenación del PGOU se justifica el cumplimiento del condicionado del primero de los informes. Se ha aportado además por la Diputación Provincial de Málaga, informe de fecha abril 2014, suscrito por la arquitecta directora y la asesora jurídica en el que se justifica el cumplimiento del último Informe de Valoración Ambiental, modificando para ello y entre otras cuestiones: ficha urbanística de la actuación AA-1, artículo 52.3, fichas urbanísticas de sistemas generales y ficha urbanística del SUNC UE-2.

Aguas.

Con fecha de 15 de julio de 2009 se emite informe por la Agencia Andaluza de Aguas en el que se les solicita que se aporte diversa documentación imprescindible para el análisis y emisión del informe.

Con fecha de 29/06/2011, tras la Aprobación Provisional del PGOU de Faraján, se solicita de nuevo información complementaria para poder emitir el informe solicitado.

Con fecha de 18 de febrero de 2013 se emite a la Aprobación Provisional del PGOU, informe de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico en el que se concluye la emisión de un informe Favorable Condicionado a la incorporación de los aspectos en el mismo reseñados.

Con fecha de 9 de diciembre de 2014 se emite nuevo informe de Aguas en sentido Favorable, por entender que los Recursos Hídricos son insuficientes para el crecimiento propuesto por el PGOU y en cuanto a lo relativo al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Prevención de Riesgos de Avenidas e inundaciones, se deberán tener en cuenta las cuestiones que en el informe se indican.

Observaciones:

En cuanto a la disponibilidad de recursos hídricos, el condicionado del informe de aguas supone incluir en la ficha de cada uno de los ámbitos de crecimiento propuestos (SUNC-UE-1, SUNC-UE-2 y SURS-UR-1) la

necesidad de recabar informe favorable de la Administración competente en materia de aguas previamente a su aprobación. En cuanto al resto de materias debe subsanarse el condicionado según lo indicado en el informe.

Telecomunicaciones.

Con fecha de 27 de enero de 2005 se emite informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Dirección General de Telecomunicaciones, en el que se indica que el mismo se emite a los solos efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Con fecha de 10 de abril de 2012 se emite informe al documento PGOU tras la aprobación provisional del mismo, por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información en el que se les hace diversas precisiones con respecto a la normativa aplicable, y en las observaciones al PGOU se indica que « una vez analizado el documento se comprueba que no está alineado con la legislación vigente, en consecuencia deberá procederse a la revisión del mismo en orden a lo indicado en el informe.

Consta la existencia de nuevo informe emitido por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio de fecha 11 de septiembre de 2014 en sentido desfavorable.

Con fecha de 7 de noviembre de 2014 se presenta escrito del Ayuntamiento, remitiendo informe del Servicio Arquitectura y Urbanismo de la Diputación en el que, en referencia a este último informe, desfavorable se argumenta que en la tramitación del PGOU de Faraján se ha de aplicar la Ley 32/2003 de 3 de noviembre de Telecomunicaciones, por lo que el informe en sentido desfavorable, no sería ni preceptivo ni vinculante de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.2 de la misma.

Observaciones:

En conclusión, como se ha puesto de manifiesto en el informe reseñado, se ha de aplicar la legislación vigente al inicio del expediente, es decir la Ley 32/2003 ya enunciada, aunque de acuerdo con lo preceptuado en la Disposición Transitoria Novena de la nueva Ley de Telecomunicaciones 9/2014 de 9 de mayo (BOE de 10 de mayo) en vigor desde el día siguiente de su publicación, es decir el 11 de mayo de 2014, en el plazo de 1 año se deberá de adaptar la normativa y los instrumentos de planificación territorial y urbanística a las determinaciones de esta nueva Ley, Por otra parte se recoge en el artículo 35.2 de la nueva ley que el informe correspondiente se entenderá Preceptivo y Vinculante.

En el anexo de la Memoria de Ordenación se ha contestado a los diferentes aspectos cuestionados en el informe de fecha 10/04/2012: Se actualizan las referencias a la legislación aplicable en materia de infraestructuras de telecomunicaciones, se modifica el artículo 45 de la normativa urbanística referido al dominio público radioeléctrico–instalaciones de telefonía móvil, se modifica el artículo 33 de las ordenanzas municipales sobre características generales de las redes de telefonía y telecomunicaciones y se justifican diversos aspectos como la necesidad de licencia municipal de instalaciones de infraestructuras de telecomunicación y las restricciones a su implantación por impacto visual.

Comercio.

- Informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte. Dirección General de Comercio, preceptivo y vinculante, Favorable Condicionado de fecha 8 de julio de 2010, se determina que:

- a) Se deben excluir del PGOU la implantación de Grandes Superficies Minoristas.
- b) Se deberá utilizar la nomenclatura de la LCIA para conceptos y definiciones de carácter comercial.

- Con fecha de 23 de febrero 2012 se emite informe, a la Aprobación Provisional del documento, de la Consejería correspondiente, en el que se indica que una vez analizada la documentación se valora de forma positiva la integración de las condiciones establecidas por la Dirección General de Comercio en el anterior informe.

Economía, innovación y ciencia.

- Con fecha 26/06/2010 se emite informe por la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia, en el que se les indica que el Plan General no define las infraestructura y servicios necesarios para atender el nuevo crecimiento, ni se acredita la viabilidad de los mismos por parte de los organismos responsables.

Observaciones:

El informe emitido por la Delegación Provincial de Economía, Innovación y Ciencia se realiza a solicitud del Ayuntamiento de Faraján, no constando que se trate de uno de los informes preceptivos previstos en el artículo 32.1 de la LOUA. Se refiere a las infraestructuras eléctricas, haciendo referencia a la Ley 54/1997 del sector Eléctrico y RD 1955/2000. A este respecto el PGOU incluye en su Memoria de Ordenación (apartado 3.6.2.7) descripción de las infraestructuras eléctricas, con previsión de la demanda. Se observa en plano O.2.1 «Ordenación Estructural del Núcleo – Clasificación y Calificación» trazado de línea eléctrica de suministro al municipio y centro de transformación existente.

Agricultura y pesca.

- Con fecha 26/01/2011 se emite informe favorable al PGOU por la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, indicándose al respecto que no se detecta que el documento afecte a intereses públicos tutelados por esta administración.

Igualdad y Bienestar Social.

- Con fecha 03/02/2011 se emite comunicación de la Consejería de Igualdad y Bienestar Social, indicando que no tiene observación alguna que formular al respecto del PGOU de Faraján.

Salud.

- Con fecha 29/03/2011 se emite informe de la Consejería de Salud al PGOU en sentido favorable en cuanto a las infraestructuras sanitarias del municipio, indicando que no hay nada que añadir ni que objetar al mismo.

- Con fecha de 07/04/2011, se emite informe relativo al perímetro de protección del cementerio a núcleo urbano, sobre este extremo se indica que deberá observarse la reserva de un perímetro de protección de 225 a 250 metros.

Observaciones:

El Decreto 95/2001 ha sido modificado por disp. final 6.1 de Decreto núm. 36/2014, de 11 de febrero, reduciendo la zona de protección definida en el artículo 39 a 50 metros. Con este nuevo perímetro de protección al cementerio no resulta afectado ningún ámbito de los propuestos por el PGOU.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto de la Presidenta del Gobierno Andaluz 4/2013 de 9 de septiembre sobre reestructuración de Consejerías en su artículo núm. 7 establece que corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, las competencias en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, indicándose en la Disposición Final Segunda del Decreto que las referencias del ordenamiento jurídico a los órganos que por este Decreto se suprimen, se entenderán realizados a los que por esta misma norma se crean y los sustituyen o asumen sus competencias.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31-2-B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación urbanística, determinando en el artículo 32-4 de este mismo texto legal que la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicho Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1d) del citado Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, salvo que su aprobación correspondiera al titular de la Consejería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este mismo Decreto.

II. Valoración: Del análisis realizado por Servicio de Urbanismo del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Faraján, se concluye que éste se ajusta básicamente tanto a la legislación urbanística como al planeamiento territorial en vigor, debiendo realizarse las subsanaciones ya indicadas y que se resumen a continuación:

1. Debe concretarse el área de reparto para el área UE-1 de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido con el artículo 58 de la LOUA.

2. El sistema general SGE-4, al estar destinado a apartamentos turísticos municipales no se adecua al destino dotacional público exigido a los sistemas generales por el artículo 10.A.c de la LOUA.

3. En la Memoria de Ordenación (pg. 71) se alude únicamente al sector UR-1 en cuanto a reserva de vivienda protegida. Debe incluirse en este apartado el área de suelo urbano no consolidado UE-1.

4. Se debe incluir en la ficha de cada uno de los ámbitos de crecimiento propuestos (SUNC-UE-1, SUNC-UE-2 y SURS-UR-1) la necesidad de recabar informe favorable de la Administración competente en materia de aguas previamente a su aprobación y subsanar el resto del condicionado del informe de aguas.

De conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Faraján (Málaga) aprobado provisionalmente el 4 de octubre de 2013, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) de este punto:

A) Deficiencias a subsanar:

1. Debe concretarse el área de reparto para el área UE-1 de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido con el artículo 58 de la LOUA.
2. El sistema general SGE-4, al estar destinado a apartamentos turísticos municipales no se adecua al destino dotacional público exigido a los sistemas generales por el artículo 10.A.c de la LOUA.
3. En la Memoria de Ordenación (pg. 71) se alude únicamente al sector UR-1 en cuanto a reserva de vivienda protegida. Debe incluirse en este apartado el área de suelo urbano no consolidado UE-1.
4. Se debe incluir en la ficha de cada uno de los ámbitos de crecimiento propuestos (SUNC-UE-1, SUNC-UE-2 y SURS-UR-1) la necesidad de recabar informe favorable de la Administración competente en materia de aguas previamente a su aprobación y subsanar el resto del condicionado del informe de aguas.
5. Las recogidas en punto 8, Conclusiones, del Informe de Aguas de 9 de diciembre de 2014:

En relación con la Disponibilidad de Recursos Hídricos:

En base al Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrológica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas no puede aprobarse unas dotaciones de recursos hídricos por encima de los 0,02 Hm3 que se le asigna en éste al Término Municipal de Faraján, tanto en los horizontes de 2015 y 2027; por lo que cualquier Sector del PGOU que vaya a ser desarrollado, precisará de informe vinculante de la Administración competente, debiendo justificar la disponibilidad de recursos hídricos con carácter previo a su aprobación.

En relación al Dominio Público Hidráulico, Zonas de Protección y Prevención de Riesgos de Avenidas e inundaciones:

Se incluirán planos en formato «.dwg», «shape» u otro similar para que por este Organismo se realicen las labores de comprobación oportunas respecto a la estimación del Dominio Público Hidráulico, sus Zonas de Protección, así delimitación técnica de Zonas Inundables.

Para el Sector AA-1: Se trata de una zona de suelo urbano consolidado; por lo que aunque no se cambie la consideración urbanística de los terrenos, se tiene que graficar sobre plano la línea de máxima crecida ordinaria (m.c.o.), es decir el DPH, así como las zonas de Servidumbre y Policía.

La actuación a realizar en el Sector AA-1 deberá acomodarse a las determinaciones que para este tipo de situaciones establece este Organismo, a saber: En el caso de cauces de dominio público hidráulico encauzados o soterrados bajo viales que discurren por suelo urbano consolidado y edificado deberá dejarse libre al menos la zona correspondiente al Dominio Público Hidráulico, delimitándose, caso de no disponer de deslinde, en base a las dimensiones del encauzamiento o de la canalización ejecutada, ajustándose la zona de servidumbre al límite de la alineación de las fachadas ya existentes. Las normas urbanísticas del planeamiento deberán incorporar que las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a la zona de servidumbre, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce.

Las fichas urbanísticas de los sectores que afectan a cauces de dominio público hidráulico o a sus zonas de protección deberán recoger tal afección y la limitación de usos que corresponda, citando además que para la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

Una vez verificado por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado A, el titular de la misma, Vicepresidente Tercero de esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, resolverá el registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Notificar la resolución adoptada al Ayuntamiento de Faraján y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía según lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002.

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

Málaga, 17 de diciembre de 2014. El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo. Javier Carnero Sierra.

ANEXO III

NORMATIVA URBANÍSTICA Y FICHAS URBANÍSTICAS

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO

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

Objeto y ámbito territorial

Artículo 1. 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 8 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 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 sustancialmente al término municipal y a las previsiones del PGOU, o que así lo exigiese expresamente.

b) La elección de un Modelo Territorial 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.

f) Cuando por no haberse ejecutado en plazo los elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, se hubiere retrasado notoriamente el cumplimiento de sus previsiones, dificultándose o imposibilitándose de hecho la consecución de sus objetivos.

g) Cuando hayan transcurrido más de veinticinco años de su vigencia.

3. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio o aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la Revisión Parcial debe justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de este ámbito.

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 aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas como consecuencia de la modificación de la legislación sectorial.

f) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

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

h) 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.

i) 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 aquéllas.

j) Modificaciones de los elementos integrantes del sistema de infraestructuras de servicio y sistemas técnicos propuestos por este PGOU, que no tienen el carácter de estructural y cuya definición requiera un proyecto técnico posterior, siempre que no afecte al esquema de funcionamiento ni a la coherencia del modelo territorial propuesto. A estos efectos, se consideran estructurales los sistemas generales SG-EDAR, la cota topográfica de los depósitos, así como sistemas generales técnicos de gestión de residuos, así como las determinaciones de emplazamiento, organización y tratamiento de los sistemas generales de infraestructuras.

k) 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.

5. La competencia para la formulación de modificaciones del planeamiento general, salvo los supuestos legalmente establecidos son del Ayuntamiento. No obstante, los particulares podrán formular solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de legalidad como de oportunidad.

Artículo 6. Interpretación.

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

2. La documentación del presente PGOU, tanto gráfica como escrita, se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicadas.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y Normativa Urbanística, prevalecerá con carácter general esto último, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento y especialmente de la Memoria el espíritu y la finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica. 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.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Ejecución, Sectores de Suelo Urbanizable y de Régimen Transitorio y, en general, de cuantos ámbitos delimite el PGOU son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a escala 1:1.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el planeamiento de desarrollo podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos) al que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente, la densidad y proporcionalmente las cesiones que correspondan.

Artículo 7. Vinculación y Obligatoriedad del PGOU.

1. La aprobación del presente Plan General, así como la del resto de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 8. Publicidad del Planeamiento.

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como finalidades garantizar la participación de todos los ciudadanos en la formación de la ciudad, en los términos previstos en el artº 6 de la LOUA y facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Informes Urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.

2. De conformidad con lo establecido en el art. 40.1 de la LOUA, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados.

3. Se facilitará el acceso y el conocimiento del contenido del Plan General e instrumentos que lo desarrollen por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

CAPÍTULO 2

Modelo territorial del Plan General

Artículo 9. Objetivos y Estrategias

El Plan General de Ordenación Urbanística de Faraján 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 urbanísticos, 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 10. Carácter de las determinaciones del PGOU.

1. 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.

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

Artículo 11. 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
	Del Hábitat Rural Diseminado

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. 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 5,00 m²s/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.

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.

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

f) 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.

g) 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 consideran determinaciones estructurales en el presente Plan General. El resto de las determinaciones derivadas de la citada legislación o planificación territorial tendrán el carácter de potestativas salvo que expresamente se indique en el PGOU mediante su inclusión en los Planos de Ordenación Estructural.

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

- Separación a linderos
- Ocupación
- Parcela mínima

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

Artículo 12. Determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada del municipio.

1. 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.

2. 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.

3. 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 13. 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:

a) 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.

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

c) 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.

d) 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.

e) 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.

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

g) 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.

h) 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 Segunda: Instrumentos de desarrollo del Plan General

Artículo 14. Iniciativa de su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento de Faraján, 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 15. 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.

3. Incorporarán las medidas correctoras y protectoras precisas que se establecen en las correspondientes fichas urbanísticas con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, ajustándose a las determinaciones que le son propias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 16. 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 del Plan Parcial, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle.

2. El 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 PGOU 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 en el Art. 15 de la LOUA.

Artículo 17. 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 18. Planeamiento de desarrollo redactado a iniciativa particular

1. 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.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, por el importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica del plan. Tal garantía podrá ser revisada y actualizada y será acumulable a la prevista en la LOUA cuando se actúe por compensación.

Artículo 19. 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.

c) Coeficiente corrector de compensación de aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas protegidas u otros usos de interés social.

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

3. Dado que en el presente Plan General se establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y el sector urbanizable delimitado tiene una sola tipología edificatoria y de uso, se establecen a continuación los coeficientes de ponderación diferenciados de tipología, uso y localización utilizados para el cálculo del aprovechamiento medio de los mismos .

Artículo 20. 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:

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

b) 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.

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

d) 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.

e) 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 2.^a (bis): Gestión del planeamiento

Modos de gestión.

Artículo 21. 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 22. 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.

Sección 3.ª: Proyectos de urbanización

Artículo 23. 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.

6. Incorporarán las medidas correctoras y protectoras precisas que se establecen en las correspondientes fichas urbanísticas con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, ajustándose a las determinaciones que le son propias de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 24. Entidad urbanística 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 4.ª: Actuaciones sujetas a licencia

Artículo 25. 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:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) 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.
- c) Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. 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:

- a.1. 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.

- a.2. Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
- a.3. Plano de Información a escala 1:5.000 o, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
- a.4. Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, 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.
- a.5. 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 éste.

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.

No obstante, cuando se trate de actuaciones de interés público vinculadas a la generación y evacuación de energía eléctrica mediante energía renovable de potencia instalada superior a los 10 MW esta aprobación será sustituida por la emisión de informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

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

e) 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.

3. 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 26. 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 solicitud 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:

a) 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.

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

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

d) Plano de Información a la misma escala.

e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Asimismo, podrá concederse simultáneamente con la entrada en vigor de los Planes Parciales de Ordenación y Especiales que incluyan Planos Parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como con la entrada en vigor de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Artículo 27. 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 28. Finalidad y destino.

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (P.P.S) 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 P.P.S 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 éste en los términos establecidos en la LOUA.

4. Los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del P.P.S, 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 Público 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 29. 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 30. 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 31. 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.

c) 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.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere 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 32. 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 33. 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, ruinosa 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 34. 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 35. 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 36. 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 37. 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 38. 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.

2. A estos efectos, se exige la reserva del 30% del suelo para vivienda protegida en el sector de suelo urbanizable sectorizado UR-1 y en el área del suelo urbano no consolidado UE-1.

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

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 39. Objetivos generales de las Normas de Protección.

1. 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.

2. 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 40. 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,...

Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo 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 41. Dominio Público Hidráulico.

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

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

- 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.

2. 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.

3. El Plan General delimita en los ámbitos de actuación, en una primera aproximación y con carácter cautelar, la zona de dominio público hidráulico considerada como suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, fuera del cómputo de las áreas o sectores.

Los sectores de planeamiento en suelo urbano y urbanizable deberán aportar posteriormente, con carácter previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, que deberá ser informado por la Consejería competente en materia de aguas.

4. Asimismo, el PGOU en el tramo de los arroyos que limitan con el suelo urbano y urbanizable sectorizado, delimita cautelarmente, como una afección, la zona con riesgo de inundación que comprende el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

Una vez el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas se entenderá que la misma sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Los ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable afectados por esta delimitación cautelar deberán, para su desarrollo, garantizar la adopción de medidas correctoras del riesgo de inundación.

Los terrenos ocupados por zonas inundables se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable deberá seguir las siguientes prescripciones y requerirá informe previo favorable de la Administración hidráulica Andaluza.

En las zonas inundables quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Asimismo quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

- Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

- No incrementen la superficie de zona inundable.

- No produzcan afección a terceros.

- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.

- No degraden la vegetación de ribera existente.

- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

5. El dominio privado de los cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

6. En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

Artículo 42. 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.

4. De acuerdo con la legislación vigente se establece una Zona de Influencia Forestal constituida por una franja circundante de los terrenos forestales de 400 metros de anchura.

Asimismo, se establece una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros en el núcleo de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

5. Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas establecidas por el Código Técnico de la Edificación o cualesquiera otras que las sustituyan:

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

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1 del CTE.

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,5 m de radio en el que se cumplan las condiciones expresadas en letra a) anterior.

6. 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.

7. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas.

A estos efectos, se establecen como previstas y permitidas las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

- Parques forestales: constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.

- Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

- Zonas de acampada: En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

- Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.

- Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

8. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal de obras, la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

9. Las áreas incendiadas del término municipal deberán mantener su calificación como terreno forestal, al menos, durante 30 años.

La Consejería competente en materia forestal señalará las normas de uso y aprovechamientos aplicables a estos terrenos así como las medidas a adoptar a la vista del Plan de Restauración que los propietarios de terrenos forestales incendiados deberán elaborar de acuerdo con la legislación en materia forestal, debiendo ser autorizada por la citada Consejería cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados suelos.

En el término municipal existen las siguientes áreas incendiadas:

- Zona del Camino a Estepona, el cual cruza la zona incendiada. Dicha área se sitúa en el sureste del término municipal y tiene 21,09 Ha

Artículo 43. Dominio Público de Vías Pecuarias.

1. 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.

2. 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.

3. Por el término municipal de Faraján discurren la siguiente vía pecuaria:

DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL	ANCHO CLASIFICACIÓN
VEREDA DE ESTEPONA A ENCINAS BORRACHAS	20 metros	20,89 metros

Artículo 44. Dominio Público de Carreteras.

1. En las carreteras pertenecientes a la Red de 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.

2. Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa, no pudiéndose otorgar autorizaciones y licencias administrativas sin que previamente se haya obtenido la misma.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía.

CAPÍTULO 2

Régimen de protección y servidumbres derivadas de las grandes infraestructuras

Artículo 45. Instalaciones de telefonía móvil.

1. Se prohíbe el emplazamiento de nuevas instalaciones de telefonía móvil en los siguientes espacios:

a) En los edificios catalogados y bienes protegidos por el presente PGOU y sus áreas de protección.

2. En los lugares permitidos, las instalaciones utilizarán la solución constructiva, colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que reduzca al máximo el impacto visual y ambiental. Asimismo deberán resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada, con las debidas condiciones de seguridad así como incorporar medidas de mimetización o soluciones específicas adoptando las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónico urbano o rural.

3. De manera particular, la ubicación, características y condiciones de funcionamiento de las estaciones radioeléctricas debe minimizar, en la mayor medida posible, los niveles de emisión sobre espacios sensibles, tales como escuelas, guarderías, centros de salud, hospitales, parques públicos y residencias o centros geriátricos, cumpliendo con lo dispuesto en la normativa aplicable en la materia.»

4. Cuando los operadores no puedan ejercitar por separado el derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada y no existan alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, se realizará la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada sobre la base de acuerdos voluntarios entre operadores de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable en la materia.

CAPÍTULO 3

Medidas de protección del medio natural

Artículo 46. Ámbito de Aplicación.

1. 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.

10. 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.

11. 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 47. Protección del Patrimonio Natural-Red Natura 2000.

1. La Red Ecológica Europea Natura 2000 está compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, hasta su transformación en Zonas Especiales de Conservación, dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves.

Los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000.

2. Lugares de Importancia Comunitaria. La lista de los Lugares de Importancia Comunitaria de la Región Biogeográfica Mediterránea fue aprobada por Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 19 de julio de 2006, publicándose en el Diario Oficial de la Unión Europea de 21 de septiembre de 2006. Dicha lista sitúa los siguientes espacios naturales en el término municipal de Faraján:

«VALLE DEL RÍO GENAL» (ES 6170016).	a) Ocupa la práctica totalidad del municipio, exceptuando una pequeña franja al Norte del mismo. Los rasgos principales del lugar vienen definidos por la descripción de sus clases de hábitats. Se trata de un espacio con una gran cobertura vegetal en buen estado de conservación y en el que aparecen comunidades de alto interés botánico. En lo que a fauna se refiere, el valle del río Genal goza de una particular importancia por ser refugio de poblaciones de especies en peligroso proceso de rarefacción, por ser lugar de paso y descanso durante las migraciones y por tener suficiente especificidad como para ser generador de endemismos, especialmente de invertebrados
--	--

Estos espacios gozan del régimen de protección preventiva de la Ley 42/2007 que tiene por objeto garantizar que no exista una merma del estado de conservación de sus hábitats y especies hasta el momento de su declaración formal por la Comunidad Autónoma.

3. Zonas de Especial Protección para las Aves. En el término municipal de Faraján, no existe ninguna Zona de Especial Protección para las Aves.

4. Hábitats naturales de Interés Comunitario En el término municipal de Faraján se encuentran asimismo, los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, incluidos dentro del Anexo I de la Ley 42/2007:

CÓDIGO	HÁBITAT	PRIORITARIO
3140	Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de Chara spp.	
3170	Estanques temporales mediterráneos	Sí
4030	Brezales secos europeos	
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	
92D0	Arbustadas, tarayales y espinales ribereños (Nerio-Tamaricetea, Securinegion tinctoriae)	
92A0	Bosques galería de Salix y Populus alba	
9260	Bosques de Castanea sativa	
9330	Alcornocales de Quercus suber	

El código, corresponde al código Natura 2000.

El símbolo «*» indica los tipos de hábitats prioritarios.

5. Para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

Por tanto, cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados espacios, deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

6. Los límites de estos espacios que se grafían en el presente planeamiento urbanístico son los recogidos en la lista aprobada por la Comunidad Europea. No obstante, con la aprobación por el Órgano competente de

la Comunidad Autónoma de un Plan de Ordenación de dichos espacios o figura equivalente se entenderá que la delimitación que en la misma se establezca así como su regulación de usos, sustituirá a la establecida en el presente PGOU para los citados espacios, sin necesidad de proceder a su modificación.

Artículo 48. 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. A estos efectos, y sin perjuicio de las demás autorizaciones y licencias exigibles la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones potencialmente contaminadoras de la atmosfera recogidas como tales en la legislación sobre calidad del aire quedan sometidas a procedimiento de autorización administrativa de la Comunidad Autónoma.

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

13. Una vez se proceda por el Ayuntamiento a la declaración de las Áreas de Sensibilidad Acústica del municipio, la delimitación que establezca se entenderá incorporada automáticamente al presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación, siéndoles de aplicación a las mismas los niveles acústicos previstos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 49. 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. Cuando de manera temporal se alteraren los parámetros de calidad o cantidad de las aguas, el proyecto de urbanización o la solicitud de licencia deberá justificar dicha necesidad y, en todo caso, deberán quedar restablecidos una vez finalizada la actuación.

3. 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.

4. 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.

5. 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 vigente.

6. 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 así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. 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.

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

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

Artículo 50. 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 concentre 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 51. Protección de la Geología y la Geomorfología.

1. Se protegen en el presente plan general los lugares de Interés Geológico, entendiendo 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 52. Protección de los Suelos.

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

2. 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.

3. 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 53. Protección de la vegetación.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. La distribución de los nuevos usos deberán adecuarse a la protección de los recursos presentes, a través de la conservación de los hábitats rupícolas de todos los arroyos y ríos de la zona, así como manchas de vegetación natural.

6. Se evitará en todo el municipio la utilización de especies exóticas invasoras»

Artículo 54. Protección de Fauna.

1. 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.

2. Con la finalidad de proteger la avifauna, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medidas de antielectrocución y anticolidión previstas en la legislación sectorial relativa a la materia, debiendo incorporar los modelos de apoyo y de salvapájaros más adecuados.

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

4. 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 cinegéticos 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 55. Protección del Paisaje.

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. Cualquier actuación que se realice en zonas con una fragilidad paisajística elevada tanto por su calidad como por su alta incidencia visual, deberá justificar las medidas a adoptar en orden a la no afectación del paisaje. Cuando así lo requiera la entidad del proyecto a realizar el Ayuntamiento exigirá la presentación de un proyecto de integración paisajística para minimizar el impacto negativo generado.

4. 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.

5. 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.

6. 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 56. Medidas para la prevención de riesgos naturales.

1. 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.

2. 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. Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

Corresponde a los propietarios y titulares de otros derechos reales o personales de uso y disfrute de los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones u otros elementos de riesgos a los que se refiere la

Sección Tercera «Otros Usos y Actividades» del Título III del Decreto 247/2001, adoptar las medidas previstas en la misma, con sujeción a lo que en su caso se establezcan en los correspondientes Planes de Autoprotección.

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

Los campings y zonas de acampada deberán protegerse con un cortafuegos perimetral de idénticas características a las descritas en el párrafo anterior y dotarse de extintores de agua para sofocar fuegos incipientes y de una reserva de agua de al menos 7.000 litros.

Durante las épocas de peligro medio y alto los titulares de carreteras, vías férreas y otras vías de comunicación deberán mantener libres de residuos, matorral y vegetación herbácea, tanto la zona de dominio público como la de servidumbre, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que, en su caso, se establezcan.

Las entidades responsables de las líneas eléctricas respetarán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica sobre distancia mínima entre los conductores y las copas de los árboles. Con anterioridad al 1 de mayo de cada año, dichas entidades revisarán los elementos de aislamiento de las líneas y se realizará la limpieza de combustible vegetal bajo las instalaciones y en la zona de corta de arbolado prevista en la normativa reguladora de Líneas Aéreas de Alta Tensión. De las actuaciones realizadas se dará cuenta a la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente antes del 1 de junio de cada año y, en todo caso, en el plazo máximo de un mes desde su realización.

Los vertederos de residuos urbanos deberán dotarse de los siguientes elementos:

- Un cortafuego perimetral de, al menos, 30 metros de ancho.
- Una malla perimetral de doble torsión de 2,5 metros de altura mínima y luz inferior a 5 centímetros.
- La maquinaria necesaria para realizar las labores de compactación y cubrimiento a que se refiere el apartado 1.

- Un sistema de evacuación de los gases de fermentación.

- Un sistema de extinción de incendios que incluirá un depósito de agua destinado a sofocar de inmediato cualquier combustión espontánea de al menos 15 metros cúbicos para vertederos donde se eliminen menos de 5.000 toneladas de residuos al año y 25 metros cúbicos para vertederos de mayor capacidad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación que resulte de aplicación, la autorización para la instalación de vertederos de residuos urbanos estará condicionada al cumplimiento de las previsiones contenidas en los dos apartados anteriores, así como a las que resulten de las instrucciones técnicas que pudieran aprobarse por la Consejería de Medio Ambiente. Estas previsiones deberán incluirse como condicionado en la correspondiente medida de prevención ambiental.

Se garantizará el mantenimiento del uso forestal y régimen jurídico de las superficies afectadas por incendios forestales tal y como prescribe el artículo 50 de la Ley 50/1999.

Los propietarios de los terrenos forestales incendiados adoptarán las medidas y realizarán las actuaciones de reparación o restauración y, a estos efectos, elaborarán el correspondiente Plan de Restauración. Los terrenos forestales afectados por incendios quedan sujetos a un régimen de restauración o recuperación sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades que correspondan a los causantes del incendio. La Consejería competente en materia forestal señalará las medidas a adoptar con carácter obligatorio a los propietarios de los terrenos afectados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 5/1999 de 29 de Junio.

El Plan de Restauración se presentará en la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería de Medio Ambiente antes de que transcurran ocho meses a contar desde el día de la extinción del incendio.

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

Respecto a las limitaciones de usos y actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal se estará a la disposición vigente.

Las zonas edificadas limítrofes o inferiores a áreas forestales deberán cumplir las siguientes medidas establecidas por el Real Decreto 314/ 2006 por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación:

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

- La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuesta en el apartado 1.21(anchura mínima libre o gálibo de 4,5m; capacidad portante de vial de 20 km/m², sobreechancho en curvas).

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

El municipio de Faraján está declarado como Zona de Peligro por incendios forestales por el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de prevención de incendios forestales, por lo que se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, así como al Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de Edificación aprobado por R.D. 314/2006.

El Plan Local de Emergencia por Incendios forestales, de competencia municipal y que se encuentra en fase de redacción, será de obligado cumplimiento en materia de prevención de incendios forestales.

3. 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.

4. Prevención de riesgos 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.

5. Prevención de riesgos 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.

6. Prevención de riesgos de contaminación del suelo. De acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de suelos en los que se sitúan actividades potencialmente contaminantes del suelo en los que el presente PGOU propone un cambio de uso, junto a la solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes deberán presentar un informe de situación a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

CAPÍTULO 4

Medidas de protección del medio ambiente urbano

Artículo 57. Integración de la edificación en el paisaje urbano.

1. 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.

2. 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.

3. Se prohíbe toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o perturbe su contemplación.

4. 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 58. Conservación de terrenos y edificaciones.

1. 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.

2. 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 59. Protección de la vegetación.

1. 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.

2. 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.

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

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

a) 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.

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

Artículo 60. Protección de la fauna silvestre en el medio urbano.

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

2. 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 61. Ámbito de Aplicación.

1. El presente PGOU y su catálogo de protección recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos, bienes o espacios del patrimonio etnológico y bienes del patrimonio natural conocidos en el municipio, estableciendo una zonificación y unas medidas de protección en función de la relevancia cultural y el valor histórico-artístico y natural de los mismos.

2. Las determinaciones del presente PGOU sobre Bienes de Interés Cultural se consideran estructurales, por lo que se han grafado en los planos de ordenación estructural. Las restantes determinaciones referidas a bienes o espacios catalogados tienen la consideración de ordenación pormenorizada y se grafan 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 62. Protección Arqueológica.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Los criterios de zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) Zonificación arqueológica de tipo C. Zonas de vigilancia o control arqueológico de movimientos de tierra. 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, a cargo del promotor, una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibida por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios competentes de la Junta de Andalucía. Para llevar a cabo dicha actividad arqueológica se deberá solicitar autorización previa a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio y siguiendo el trámite establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas vigente.

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.

Artículo 63. 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).

16. 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, debiendo solicitarse autorización a la Consejería competente en materia de patrimonio en los términos previstos en la legislación vigente en materia de patrimonio.

En todo caso, la actividad arqueológica se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.

17. 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 64. Patrimonio Etnológico. Grados de Protección.

1. Concepto y ámbito. Se consideran incluidos en esta categoría los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la Comunidad de Andalucía.

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

a) Protección Etnológica Integral. Protege la totalidad de los bienes o espacios en él incluidos.
b) Protección Etnológica Parcial. Protege elementos específicos de los bienes o espacios donde estén incluidos. Son elementos singulares identificatorios de un modo de vida considerado tradicional. Los bienes muebles podrán no quedar vinculados al lugar donde se encuentren cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías.

19. El Patrimonio Etnológico del municipio se puede clasificar en las siguientes tipologías:

- a) transformación agrícola: molinos harineros, almazaras, lagares, hornos de pan...
- b) recursos hídricos: norias, albercas, fuentes pozos...
- c) caracterización agrícola: eras, paseros...
- d) elementos funerarios: cementerios, tumbas aisladas...
- e) morfología urbana: adarves, algarfas...
- f) lugares de culto: iglesias, ermitas, capillas...
- g) transformación industrial: caleras, minas...

Artículo 65. 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 66. Normas Particulares del Patrimonio Etnológico.

1. 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.

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

Sección 3.ª: Patrimonio arquitectónico

Artículo 67. 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 (Integral, Arquitectónica Grado I y Arquitectónica Grado II) y tres categorías de tipo general (Arquitectónica Grado III, Espacios Urbanos de Interés y Entorno de Monumentos).

a) Protección Integral: incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística 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) Protección Arquitectónica Grado I: 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.

c) Espacios Urbanos de interés: Incluye aquellos lugares, sitios e itinerarios que destacan por su valor histórico, arquitectónico, ambiental o paisajístico y que por sus características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana, se hace necesaria su conservación.

Artículo 68. Normas generales de obras en edificios protegidos.

1. 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 edificios protegidos se harán de acuerdo con las normas particulares de obras en edificios protegidos y las condiciones establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. Las condiciones de la edificación para edificios protegidos serán las existentes, tanto en altura como en fondo edificable, siendo de aplicación, en estos edificios singulares, las normas particulares y la ficha correspondiente.

Artículo 69. Normas particulares de obras en edificios protegidos.

1. En edificios de Protección Arquitectónica Integral se permiten las siguientes actuaciones:

a) Obras de conservación, restitución, consolidación y restauración, aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales.

b) Obras de demolición de cuerpos o elementos añadidos, siempre que estén respaldadas en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención.

c) Obras exteriores e interiores en base a un informe de técnico competente que justifique arquitectónica e históricamente la intervención.

21. En los edificios de Protección Arquitectónica Grado I se permiten, además de las actuaciones contempladas para los edificios de Protección Arquitectónica Integral, las siguientes:

a) Obras de rehabilitación destinadas al acondicionamiento del edificio para mejorar o cambiar su uso, permitiéndose la adición de elementos o cuerpos añadidos interiores.

b) Obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

c) Obras de reforma, ampliación o sustitución de cuerpos o elementos que no hayan servido de base para su catalogación, respetando las condiciones particulares de la ordenanza que les corresponda.

22. En los espacios urbanos de interés y en los edificios que lo conforman se permiten las actuaciones contempladas en las fichas del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU, donde se establecen las condiciones particulares para cada espacio catalogado.

Artículo 70. Licencia de obras de inmuebles catalogados.

1. Bienes o espacios del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

a) 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 objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

b) Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

La solicitud de autorización o la comunicación deberá acompañarse de un proyecto de conservación correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

23. Bienes o espacios del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU no inscritos en el CGPHA.

La realización de cualquier obra o intervención en bienes del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU no inscritos en el CGPHA únicamente requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras, a excepción de los que estén incoados su expediente de inscripción en el CGPHA.

Sección 5.ª: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística

Artículo 71. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos recogido en el PGOU.

En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio histórico:

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE FARAJÁN			
Nº CAT	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN.
BIENES DE INTERÉS CULTURAL			
BIC-1	EL CASTILLEJO DE EL ROMERAL		BIC
BIC-2	EL CASTILLEJO		BIC
ELEMENTOS Y ESPACIOS CON VALORES ARQUEOLÓGICOS, ETNOLÓGICOS Y ARQUITECTÓNICOS			
1	CASILLA DEL RÍO	Arqueológica	B-C
2	CUEVA DE LOS ALMENDARACHES	Arqueológica	A
3	LAS CUARTAS	Arqueológica	C
4	BODEGA ROSARIO	Arqueológica	B-C
5	BALASTAR	Arqueológica	C
6	CENEJÍ	Arqueológica	C
7	CENEJÍ II	Arqueológica	B-C
8	CHÚCAR	Arqueológica	C
I	MOLINO BALASTAR	Etnológica	PEI
II	FUENTE DE ALLÁ ARRIBA	Etnológica	PEI
III	CUEVA DE SANTA TERESA	Etnológica	PEI
IV	ACEQUIA MARGEN DERECHA GENAL	Etnológica	PEP
V	LA REFINADORA	Etnológica	PEI
VI	ALAMBIQUE	Etnológica	PEP
VII	LAS TRES CRUCES	Etnológica	PEP
VIII	CEMENTERIO	Etnológica	PEP
IX	ACEQUIA MARGEN IZQUIERDA GENAL	Etnológica	PEP
X	CALERA EL ROMERAL	Etnológica	PEI
XI	ALAMBIQUE BAJO CHÚCAR	Etnológica	PEI
XII	CHAPARRO DE LA ÁGÜILLA DEL MUERTO	Etnológica	PEI
XIII	IGLESIA-ALAMBIQUE DE CHÚCAR	Etnológica	PEI
XIV	ALBERCAS DE CHÚCAR	Etnológica	PEI
XV	ALJIBE DE LA FINCA LAS CUARTAS	Etnológica	PEI
XVI	BODEGA DE MONTE BENDITO	Etnológica	PEP
XVII	MOLINO DE CHÚCAR	Etnológica	PEP
XVIII	PUENTE DE CHÚCAR	Etnológica	PEI
XIX	MOLINO LA MÁQUINA O DE GORGOTE	Etnológica	PEI-PEP
XX	MOLINO VEGA GRANDE	Etnológica	PEI
XXI	HORNO DE PAN CASILLA DEL RÍO	Etnológica	PEI
XXII	ERA EL CANDIL	Etnológica	PEI
XXIII	ERA DEL RECINTO GANADERO	Etnológica	PEI
XXIV	CORTIJO DE LOS BULLONES	Etnológica	PEI
XXV	ERA DEL CORTIJO LOS BULLONES	Etnológica	PEI
XXVI	ERA DE MONTE BENDITO	Etnológica	PEI
XXVII	HORNO DE PAN MOLINO DE GORGOTE	Etnológica	PEI
XXVIII	LA CRUZ BLANCA	Etnológica	PEI
XXIX	VEREDA DE ESTEPONA A ENCINAS BORRACHAS	Etnológica	PEI
XXX	VEREDA DE LAS LOMAS DE LAS CUARTAS	Etnológica	PEP
XXXI	CAMINO A CARTAJIMA	Etnológica	PEP
XXXII	CAMINO DE ALPANDEIRE A JÚZCAR	Etnológica	PEP
XXXIII	CAMINO A ALPANDEIRE	Etnológica	PEP
XXXIV	CAMINO A JÚZCAR	Etnológica	PEP
XXXV	CAMINO DE ALGATOCÍN	Etnológica	PEP
XXXVI	CAMINO DE JUBRIQUE	Etnológica	PEP
XXXVII	CAMINO A ESTEPONA	Etnológica	PEP

Nº CAT	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN.
XXXVIII	CAMINO DE LAS LOMAS	Etnológica	PEP
XXXIX	HORNO DE PAN CORTIJO DE GORGOTE	Etnológica	PEI
XL	ERA CORTIJO DE GORGOTE	Etnológica	PEI
XLI	HORNO DE PAN GUADARRÍN	Etnológica	PEI
XLII	ERA CALLE ERETAS	Etnológica	PEI
XLIII	LA ERA	Etnológica	PEI
XLIV	HORNO DE PAN	Etnológica	PEI
XLV	ALBERCA SOBRANTE DEL PATRONATO	Etnológica	PEI
XLVI	ALBERCA DEL PATRONATO	Etnológica	PEI
XLVII	ERA DE LAS LOMAS	Etnológica	PEI
XLVIII	ALJIBE CORTIJO DE LAS LOMAS	Etnológica	PEI
XLIX	LAGAR DE CHÚCAR	Etnológica	PEP
L	HORNO DE PAN DE CHÚCAR	Etnológica	PEI
1	IGLESIA DE NTRA. SRA. DEL ROSARIO PLAZA DE ANDALUCÍA Nº 8	43472/10 Arquitectónica Etnológica	INT PEP
2	VIVIENDA TRADICIONAL PLAZA DE ANDALUCÍA Nº 10	43472/08 Arquitectónica	G I
3	VIVIENDA TRADICIONAL PLAZA DE ANDALUCÍA Nº 1	44472/18 Arquitectónica	G I
4	VIVIENDA TRADICIONAL C/ ALTA (GENAL) Nº 18	44479/02 Arquitectónica	G I
5	VIVIENDA TRADICIONAL C/ ALTA (GENAL) Nº 16	44479/01 Arquitectónica	G I
6	VIVIENDA TRADICIONAL C/ ROQUE AYALA Nº 7	44472/14 Arquitectónica	G I
7	VIVIENDA TRADICIONAL C/ PLAZOLETA Nº 2	43477/04 Arquitectónica	G I
8	VIVIENDA TRADICIONAL C/ PLAZOLETA Nº 4	43477/05 Arquitectónica	G I
9	VIVIENDA TRADICIONAL C/ PLAZOLETA Nº 6	43479/03 Arquitectónica	G I
10	VIVIENDA TRADICIONAL C/ AMARGURA Nº 1	43479/06 Arquitectónica	G I
11	VIVIENDA TRADICIONAL PLAZA DE ANDALUCÍA Nº 9	43478/01 Arquitectónica	G I
12	VIVIENDA TRADICIONAL C/ FEDERICO SIERRA Nº 4	43465/01 Arquitectónica Etnológica	G I
13	VIVIENDA TRADICIONAL C/ FEDERICO SIERRA Nº 7	44463/17 Arquitectónica	G I
14	VIVIENDA TRADICIONAL C/ MÁRQUEZ TÉLLEZ Nº 23	44462/02 Arquitectónica	G I
15	VIVIENDA TRADICIONAL C/ ALTA (GENAL) Nº 3	44473/02 Arquitectónica	G I
16	VIVIENDA TRADICIONAL C/ MÁRQUEZ TÉLLEZ Nº 18	44462/03 Arquitectónica	G I
17	VIVIENDA TRADICIONAL C/ ROMERAL Nº 2	44478/09 Arquitectónica	G I
18	VIVIENDA TRADICIONAL C/ ROMERAL Nº 12	44478/04 Arquitectónica	G I
19	VIVIENDA TRADICIONAL C/ JUÁN MÁRQUEZ TÉLLEZ Nº 6	44463/03 Arquitectónica	G I
20	VIVIENDA TRADICIONAL C/ BALASTAR Nº 7	43465/06 Arquitectónica	G I
21	ESPACIO URBANO DE INTERÉS PLAZA DE ANDALUCÍA	Arquitectónica	EUI

TÍTULO TERCERO
NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales y definiciones

Artículo 72. 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 73. 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.
- b) 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: Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el PGOU.

En suelo urbano debe mantenerse el uso global del 50% de la zona.

En el caso de sectores de suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar, al menos, el 60% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

- a) 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.

- b) Exclusivo, es aquel de implantación mayoritaria en la zona que por exigencias de la normativa urbanística no ha de coexistir con ningún otro uso.

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:

- c) 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 74. 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 Dotacional.
- f) Uso Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- g) 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 dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

7. 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.

8. 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 75. 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:

b.1) Uso Turístico Exclusivo

b.2) Uso Turístico Residencial.

Estos usos pormenorizados 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.2) Oficinas:

c.3) Salas de reunión:

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

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 dotacional. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

e.1. Uso de equipamiento.

e.2. Uso de Espacios Libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos detallados que se relacionan a continuación:

e.1. Uso de equipamiento.

e.1.1) Uso público administrativo.

e.1.2) Uso de protección civil o militar.

e.1.3) Uso asistencial:

e.1.3.1) Guarderías

e.1.3.2) Residencias de ancianos

e.1.3.3) Centros de beneficencia

e.1.3.4) Centros sociales comunitarios

e.1.4) Uso público-comercial:

e.1.4.1) Mercados

e.1.4.2) Lonjas

e.1.4.3) Mayoristas

e.1.5) Escolar-Educativo.

e.1.6) Religioso.

e.1.7) Funerario

e.1.7.1) Cementerio

e.1.7.2) Tanatorio

e.1.7.3) Crematorio.

e.1.8) Cultural.

e.1.9) Sanitario.

e.1.10) Servicios.

e.1.11) Deportivo.

e.1.12) Recreativo.

e.2) 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 que a su vez se subdividen en los usos detallados que se relacionan:

e.2.1) Atendiendo a su titularidad:

e.2.1.1) Público

e.2.1.2) Privado

e.2.2) Atendiendo a su área de influencia:

e.2.2.1) Áreas Libres de uso general

e.2.2.1.1) Parque forestal

e.2.2.1.2) Parque deportivo

e.2.2.1.3) Parque urbano

e.2.2.1.4) Parque periurbano

e.2.2.1.5) Parque zoológico

e.2.2.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales

e.2.2.2) Áreas Libres de uso local

e.2.2.2.1) Zonas ajardinadas.

e.2.2.2.2) Áreas de juego.

e.2.2.3) Áreas peatonales.

f) Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras. Comprende los siguientes usos pormenorizados que a su vez se subdividen en los usos detallados que se relacionan a continuación:

f.1) Red viaria.

f.1.1) Carreteras

f.1.1.1) Carreteras del Estado:

g.1.1.1) Autopistas

g.1.1.2) Autovías

g.1.1.3) Vías Rápidas:

g.1.1.4) Carreteras Convencionales

g.1.1.2) Carreteras de Andalucía:

g.1.1.2.1) vías de gran capacidad:

g.1.1.2.1.1) Autopistas

g.1.1.2.1.2) Autovías

g.1.1.2.1.3) Vías Rápidas

g.1.1.2.2) Carreteras Convencionales

f.1.2) Caminos

f.1.2.1) Caminos Principales

f.1.2.2) Caminos secundarios

f.1.3) Vías pecuarias

f.1.4) Vías urbanas

g.1.4.1) Rodadas

g.1.4.2) Peditones

f.1.5) Carriles de bicicleta

f.2) Instalaciones al servicio de la carretera.

f.3) Aparcamiento.

f.4) Estaciones de autobuses.

f.6) Otras infraestructuras:

f.6.1) Abastecimiento de agua.

f.6.2) Saneamiento.

f.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.6.4) Servicios telefónico y telegráfico.

f.6.5) Alumbrado Público.

f.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.

f.6.7) Otros servicios.

f.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.

g) Uso Rural. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

g.1) Agrícola.

- g.2) Forestal.
- g.3) Ganadero.
- g.4) Extractivo.
- g.5) Forestal recreativo.

CAPÍTULO 2

Condiciones particulares del uso residencial

Artículo 76. 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.

3. El uso residencial se prohíbe en planta sótano.

Artículo 77. Usos pormenorizados. Definiciones.

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

a) 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.

b) 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 aquélla.

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 78. 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 porcentaje superior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito para la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación, siendo compatible el alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o «segunda residencia» y con viviendas permanentes.

Dicho porcentaje podrá reducirse hasta en cinco puntos porcentuales siempre que la edificabilidad correspondiente a este último porcentaje se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos como tales en la legislación turística.

Artículo 79. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos contemplados en la normativa turística o cualquier otro que sea regulado en la citada normativa sectorial:

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 que podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

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

c) 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 faculte 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.

d) 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.

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

1. Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico, en casas rurales 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.

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

2. 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.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares del uso terciario

Artículo 80. 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 81. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

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

A) 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.

- 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.

- 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.

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.

Este uso se prohíbe expresamente en todo el municipio.

Como usos complementarios se establecen los siguientes: uso de espacios libres, usos terciarios, uso hotelero y uso de equipamiento.

Como usos compatibles se establecen los restantes usos regulados en la presente normativa urbanística a excepción del uso rural y funerario, que se consideran incompatibles.

B) 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.

C) 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 82. 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 83. 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 aquellas 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. No obstante, en los casos previstos en la normativa vigente, bastará con la presentación al Ayuntamiento de la declaración responsable o comunicación previa, en su caso, antes del inicio de la actividad.

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 84. 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.

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.

c) 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.

d) 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 85. 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 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 86. 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 87. 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 tóxico y peligroso y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 88. 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 89. 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 90. 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 91. 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 Ringelman, 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 92. 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 93. 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 dotacional

Artículo 94. Usos Pormenorizados.

El Uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de equipamiento.
- b) Uso de Áreas Libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

Sección 1.^a: Uso de equipamiento

Artículo 95. Disposiciones Generales.

1. 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.

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

3. Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

Artículo 96. Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. 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.

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.

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:

- g.1) Cementerio
- g.2) Tanatorio
- g.3) 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.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal de obras así como la autorización de apertura, declaración responsable o comunicación previa en su caso 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.

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

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

3. En el caso de la previsión de reservas dotacionales en sectores, los usos administrativos, religiosos, de protección civil o militar, y de servicios (gimnasios, saunas o peluquerías) no podrán ser computados dentro de las reservas que se establecen en el artº 17.1.2º de la LOUA, por no encontrarse entre los usos previstos en dicho artículo

4. Cualquiera de las parcelas definidas en los planos de calificación del PGOU como equipamiento público sin pormenorización de usos, podrá destinarse a cualquiera de los usos públicos anteriores siempre que se respeten las determinaciones de la legislación sectorial vigente en la materia

Artículo 97. Cambios de Uso del Equipamiento

1. En los planos de clasificación y calificación del término municipal aparece grafada la calificación de equipamiento.

2. El uso pormenorizado de equipamiento, podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento. De esta forma cualquier parcela de equipamiento puede albergar cualquier uso pormenorizado de éste. No obstante, en el caso de equipamientos públicos únicamente podrán sustituirse por otros equipamientos públicos, permitiéndose solamente en el caso la sustitución de los usos docente, social y comercial público entre ellos, y siempre que se cuente con informe favorable del organismo competente donde se acredite que dichos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.

3. 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.

4. 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.

5. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.

Sección 2.^a: Uso de áreas libres

Artículo 98. Disposiciones Generales.

1. 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.

2. 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 99. Usos detallados. Definiciones.

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Atendiendo a su titularidad:

A.1) Público

A.2) 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.

B.1.1) Parque forestal

B.1.2) Parque deportivo

B.1.3) Parque urbano

B.1.4) Parque periurbano

B.1.5) Parque zoológico

B.1.6) 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:

B.2.1) 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.

B.2.2) 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.

B.2.3) Áreas Petonales. 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 15% de la superficie total.

Sólo se permitirán los usos complementarios y compatibles que se establezcan al servicio del propio espacio libre público con la finalidad de complementarlo o mejorarlo.

Son usos complementarios los quioscos, infraestructuras de servicio o similar.

Se admiten como usos compatibles el equipamiento deportivo y cultural, siempre que la mayor parte de las instalaciones sean descubiertas.

3. Asimismo, se permite el uso de aparcamiento bajo rasante. La ocupación máxima para este uso será de un 50% cuando el uso sobre rasante se destine a parques y jardines y de un 100% si el mismo se destina a espacio libre público.

4. En todo caso, deberá quedar garantizado el mantenimiento de la naturaleza demanial de dichas parcelas, no pudiendo ser enajenadas ni total ni parcialmente y exigiendo su uso privativo el establecimiento de una concesión administrativa.

5. Se utilizarán preferentemente especies de vegetación autóctona, con menores requerimientos hídricos y más resistencia que otras utilizadas habitualmente en jardinería, procurando que la cobertura del estrato arbóreo no sea inferior al 50%, a fin de asegurar las funciones propias de las áreas libres. La masa arbolada debe ser mixta, con predominio de frondosas de modo que sea posible reducir la radicación estival en las zonas de estancia y paseo y favorezcan la insolación en los meses de otoño- invierno.

Para el riego de zonas verdes y baldeo del pavimento se procurará la reutilización de las aguas residuales depuradas y evitar el uso de agua potabilizada, garantizando los criterios de calidad recogidos en el Anexo I. A. del Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de las aguas depuradas.

CAPÍTULO 7

Condiciones particulares del uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras

Artículo 100. 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 101. 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 del Estado:

- * Autopistas

- * Autovías

- * Vías Rápidas:

- * Carreteras Convencionales

a.1.2) 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.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 el art. 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, entendiendo 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.

- 5.6) 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 8

Condiciones particulares del uso rural

Artículo 102. 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 103. 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.

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 el reglamento de disciplina urbanística no será necesaria la aprobación del proyecto de actuación cuando las obras autorizables en edificaciones con un uso de vivienda no impliquen aumento de volumen de dicho uso preexistente.

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 104. 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 105. 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 forzosamente 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 106. 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 P.G.O.U sean de dominio y uso público.

Artículo 107. 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. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 108. 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 109. Definición y Tipos.

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

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

Artículo 110. Sistema General de Comunicaciones (SGV). Definición y Tipos.

1. Constituido por los elementos del sistema que se grafían 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 del Estado:

- Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

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

- 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 grafiados 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 111. 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 112. 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 113. 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 114. 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.

4. 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 115. 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 grafían 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 116. 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 117. 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 118. 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 119. 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 120. 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 121. Sistema general de equipamiento (SGE). Definición.

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de este PGOU.

Artículo 122. 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 123. 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 124. 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 125. 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 grafían, 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 grafía 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 126. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. 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 127. 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 ámbitos de suelo urbano no consolidado, 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, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

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 128. 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 129. 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 130. 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 131. 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 132. 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 133. 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 134. 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 135. 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 Unidades 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 grafiadas 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 136. 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 grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 137. 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 ámbitos de suelo urbano no consolidado, 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, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

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 138. 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 139. 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 140. Sistema General de infraestructuras de servicios (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían 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:

Coletores 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 141. 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 142. Planeamiento y programación del SGI.

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructuras podrán redactarse Planes Especiales en desarrollo de esta PGOU que se ajustarán a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes.

Artículo 143. 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 144. 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 145. 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.

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.

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.

Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

- Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

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 Redes 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 146. 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 grafian 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 147. 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 148. Planeamiento y programación del SLI.

1. Ningún elemento del Sistema Local de Infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, 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 salvo en los casos previstos en la legislación urbanística.

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 149. 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 150. 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 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 QUINTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO 1

Determinaciones generales

Artículo 151. 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 152. 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.

Cuando estas obras sean necesarias como consecuencia de un menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales, tendrán la consideración de obras de reparación.

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 153. 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 154. 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. Unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

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:

- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

- 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.

- 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.

- 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:

l.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

l.2. Computarán en un 50% la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 1,50 (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.

l.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%.

- l.4. En actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas no computará la superficie de espacios libres o de dominio público que resulte indispensable ocupar para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Asimismo, no computarán los espacios que requieran la realización de las obras previstas en la legislación vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que consigan reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

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.

o) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie de una actuación.

Artículo 155. 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.

La alineación a vía pública podrá ser:

- a) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.
- b) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

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.

En actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas las distancias a linderos públicos o privados previstas en el presente PGOU podrán reducirse cuando sea indispensable ocupar espacios libres o de dominio público para la instalación de ascensores u otros elementos así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. Asimismo, podrán reducirse como consecuencia de la realización de las obras previstas en la legislación vigente en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que consigan reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

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)

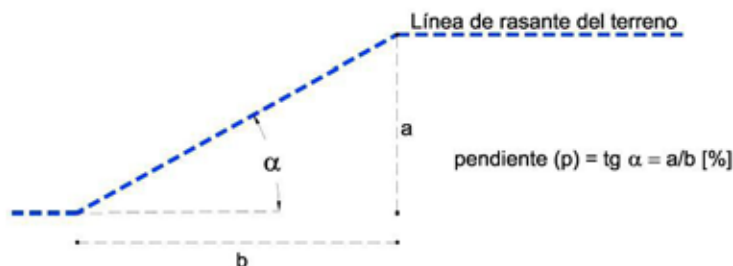


GRAFICO 1

Artículo 156. 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)

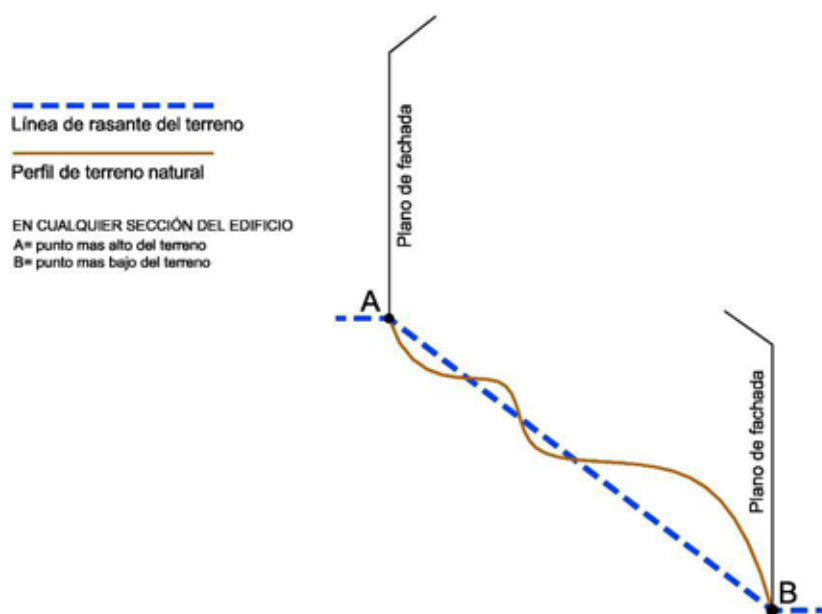


GRÁFICO 2

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.

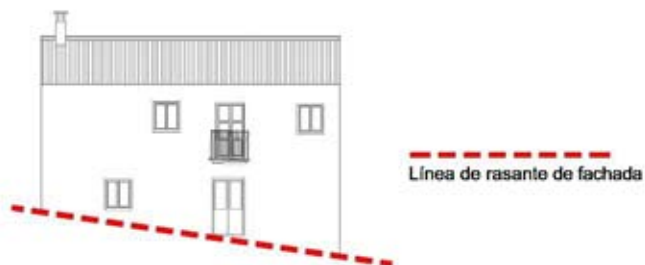


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- 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).
- Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección 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.

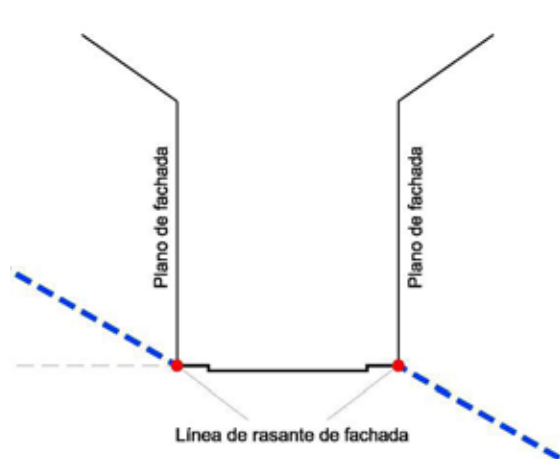


GRÁFICO 4

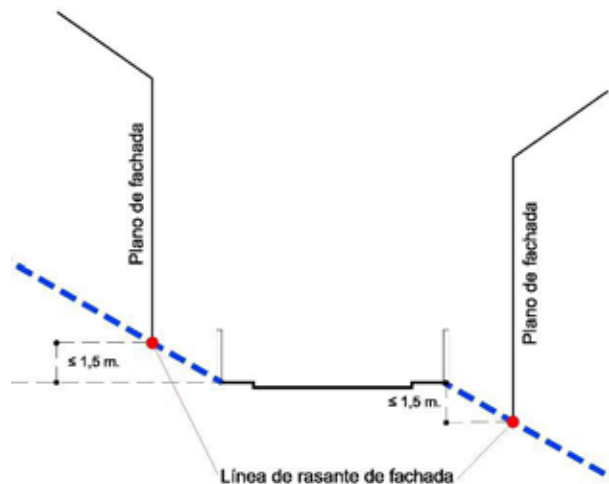


GRÁFICO 5

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.

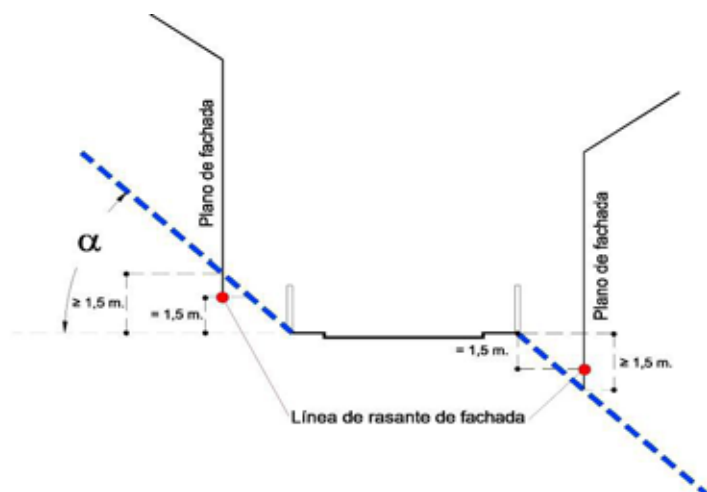


GRÁFICO 6

4. La altura máxima edificable 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 157. 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 último 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.

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 edificaciones 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).

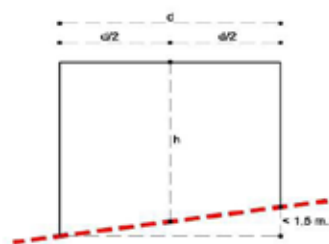


GRÁFICO 7

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).

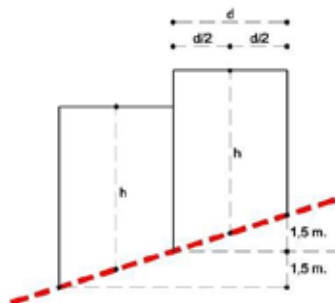
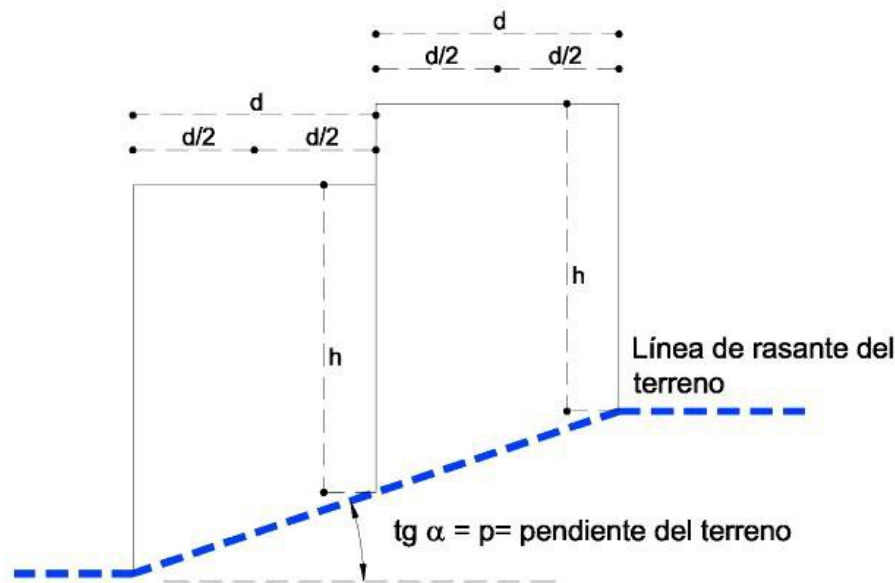


GRÁFICO 8.

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.



p (%)	d (metros)
0 < p < 20	7,5
20 < p < 35	5
35 < p	3,5

GRÁFICO 9

Artículo 158. Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente:

Se podrá edificar en ellos 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 2,00 m.

Los muros dispuestos sobre la alineación a vial tendrán una altura máxima de 4,00 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 2,5 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 2,0 m.

CAPÍTULO 3

Normas relativas al diseño de los edificios

Artículo 159. 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. Se excluyen de esta medición las cubiertas inclinadas del edificio, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones o servicios afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas.

c) 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.

d) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

i) 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.

j) Planta bajo cubierta: Son los espacios vivideros bajo cubierta con una altura libre mayor de 1,50 m. Nunca podrán ubicarse sobre la planta ático. No se admiten mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado de la cubierta. Cuando la altura libre sea menor de 1,50 m no se considerarán planta, debiendo estar, en este caso, siempre vinculados a la planta inferior.

k) 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.

l) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

m) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación de carácter ocupable o habitable que sobrepasa la alineación de fachada.

n) 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.

o) 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.

p) 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 más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

q) 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 20 de diámetro,

- 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 al cual comuniquen directamente locales a ventilar, no satisface las condiciones dimensionales del anterior. En dicho patio el diámetro del círculo inscrito, será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean y no menor que 3 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 circunden. 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 circunden. 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 ZONA NT - ORDENANZA PARTICULAR DEL NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 160. Ámbito y Definición.

1. La ordenanza NT, se aplica en las edificaciones del núcleo tradicional y zonas de borde, 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, el mantenimiento de la tipología edificatoria, la parcelación y la trama urbana irregular de carácter tradicional. Conformen 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.

2. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías conformando manzanas cerradas de forma irregular, conformando un complejo entramado viario mayoritariamente inaccesible al tráfico rodado. Está formado generalmente por alojamientos en propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).

3. La altura y el volumen de la edificación y las alineaciones de edificaciones deberá conservarse en estos núcleos.

4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 161. 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 densidades.

2. Se considerarán usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, el taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos y la industria escaparaté, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios, y demás infraestructuras que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie comercial, el uso funerario y el uso de pequeña, mediana y gran industria así como el uso de industria agropecuaria.

Artículo 162. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

La tipología edificatoria permitida será la edificación alineada a vial, pudiendo estar adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. Las alineaciones a vial son prioritariamente sin retranqueos en plantas bajas y de piso, salvo que las excepciones recogidas en los planos de ordenación de alineaciones.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original.

Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas o unitarias con amplio frente de la misma; 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, y fragmentando la fachada y su cornisa mediante cuerpos de edificación diferenciados.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Se permitirán agrupaciones de dos parcelas, cuando una de ellas no alcance los 70 m² de solar o un ancho medio de parcela de 5 m. y de tres parcelas cuando tal ocurra con dos.

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 70 m²
- b) Ancho medio de parcela de 5 m

En las agregaciones de parcelas cuya superficie resultante sea superior a 800 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes.

4. Ocupación máxima y fondo edificable.

La ocupación en planta queda limitada al siguiente fondo máximo edificable:

- a) 20 m para ancho medio de parcela <6 m
- b) 16 m para ancho medio de parcela >6 m

El fondo máximo edificable, si la edificación se organiza alrededor de un patio, se permitirá con un máximo mayor de 20 m añadiendo a éste una distancia igual a 2/3 de la altura del edificio que dé a dicho patio.

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 edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces y previo acuerdo de colindantes.

5. 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. Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de parcela.

6. Separación a linderos.

Al ser una tipología de edificación generalmente alineada a vial y adosada a medianeras, solo se especifica la separación a linderos traseros la cual deberá cumplir como mínimo los condicionantes establecidos en el Código Técnico de la Edificación para la ventilación de viviendas.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero, en los siguientes casos, siempre que se cumpla los mínimos establecidos anteriormente:

- 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 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

7. Altura de la edificación.

La altura máxima viene establecida por el número de plantas que se especifican en los planos de «alineaciones, rasantes y altura de la edificación», en las edificaciones con ordenanza del Núcleo Tradicional NT se establece de manera general en 2 plantas (PB+1).

ORDENANZA EDIFICATORIA	Nº MÁX DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA (m)
NT	2 plantas (PB+1).	7 m

Como norma general 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, siempre que el fondo de la parcela lo permita.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, este situada en un borde urbano que salve un desnivel y tenga escaso fondo edificatorio, para poder producir los escalonamientos, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle o fachada más baja, hasta un máximo de 3 plantas, siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

Excepcionalmente en calles de borde urbano, como la margen sur de C/ Eretas y margen sur de C/ Calvario, en las cuales existe un importante desnivel del terreno, se limita la altura de la edificación en una planta (PB) en su frente a dichos viales, con el fin de no superar la altura máxima en la fachada opuesta y con especial cuidado de la integración de dichas fachadas con el espacio circundante.

Excepcionalmente en la manzana situada junto a la piscina municipal con frente a la carretera MA-7301, incluida en el ámbito denominado UE-1, se establece sobre la alineación al vial y a lo largo de todo su recorrido un muro corrido con altura máxima de 4,00 metros, en continuación al existente en la parcela del equipamiento, de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela que tendrá la consideración de cota de referencia a partir de la cual medir las alturas edificables permitidas por ordenanza con 2 plantas (PB+1).

El espacio contenido bajo la plataforma así generada no computará en la medición de la superficie construida. Dicho espacio podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos auxiliares, así como accesos de las edificaciones. Exteriormente será tratado como fachada para lo cual podrán abrirse los huecos estrictamente necesarios con claro predominio de la superficie murada frente a los vanos de esos huecos.

La edificación que haya de hacerse sobre dicha plataforma guardará una separación de 2 metros al muro alineado a vial, dicho espacio generado con el retranqueo será considerado vial público proporcionando acceso a la edificación a la cota resultante.

Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas:

PLANTA	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	3,5	2,5
Planta piso	3,0	2,5

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios y entorno colindantes, pudiendo el Ayuntamiento determinar su mejor integración con el medio urbano.

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, 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.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente máxima del 60% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de la poligonal resultante de altura máxima y planos de cubierta.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) 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.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

8. Aparcamientos.

Las edificaciones, 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. En el caso de conjunto de varias viviendas unifamiliares en parcelas contiguas con ordenación de conjunto podrá disponerse de aparcamientos comunes.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

a) En los edificios existentes restaurados o rehabilitados.

b) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 6m.

c) En solares con imposibilidad física o dimensional para ello.

9. Edificaciones singulares.

Las edificaciones singulares destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación. Excepcionalmente podrán ser determinadas por el Ayuntamiento, previa petición del interesado y dando audiencia a los propietarios colindantes o afectados.

Artículo 163. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en suelo urbano, serán las descritas como «Condiciones estéticas generales y, en todo caso, deberán estar en función de su entorno. De la valoración de éste y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares 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 Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales.

2. Fachadas. En su composición se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

3. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos.

4. 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 unas proporciones 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. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos.

Los materiales a utilizar en huecos, serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos. El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada. Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. Materiales de fachada.

Además de las Condiciones Estéticas Generales incluidas en las ordenanzas de edificación:

- a) El color de la fachada será blanco, apropiado con el entorno urbano circundante.
- b) Se prohíben los aplacados y balaustradas en fachada.
- c) En los zócalos se procurará optar por soluciones tradicionales, mediante enfoscado a la tirolesa con color acorde a los colindantes, prohibiéndose la colocación de chapados, colores o dibujos inapropiados a la tradición.

6. 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 transcendencia 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, en cuyo caso se respetará el tipo de hueco original existente.

7. Cubiertas.

- a) Las cubiertas serán inclinadas en la totalidad de la última planta, de material cerámico con teja árabe tradicional, e inclinación máxima del 60%. En plantas inferiores a la última se admiten terrazas con solerías de material cerámico.
- b) El alero máximo será de 25 cm, admitiéndose en la cornisa molturada, preferentemente sencilla y discreta.
- c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

8. Vuelos y salientes en fachadas.

A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas. Cualquier cuerpo o elemento volado tendrá su borde inferior a una altura superior a 2,20m. de la rasante de la acera. Deberán ir pintados del color de la fachada y nunca con pintura que contraste con el tono de la misma.

El Ayuntamiento podrá utilizar las fachadas a vía pública para anclar determinados elementos de uso general, como alumbrado público, instalaciones provisionales motivadas por celebraciones populares, etc.

9. Balcones.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones generales:

- a) Se prohíbe la utilización de balcones corridos. La longitud máxima será de un 25% de la longitud de la fachada, sin que en ningún caso pueda exceder de 2 m por balcón. Las puertas de acceso a los balcones habrán de quedar centradas con los mismos.
- b) La estructura del vuelo de los balcones no tendrá un canto superior a 15 cm.
- c) 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, prohibiéndose la utilización de balaustradas.
- d) El vuelo máximo de los balcones dependerá del ancho de calle:

ANCHO DE CALLE (m)	VUELO (m)
<4	0,30
>4	0,50

- e) La distancia entre balcones entre edificios diferentes y colindantes, cumplirán las mismas especificaciones establecidas para los huecos en el Código Técnico de la Edificación CTE, Seguridad en caso de incendio SI 2, 1 Medianerías y fachadas, donde se especifica la distancia en función del ángulo formado por los planos exteriores de dichas fachadas. A su vez será de obligado cumplimiento el Código Civil, Servidumbre de luces y vistas, donde se delimita a un mínimo de 60 centímetros la distancia para vistas de costado u oblicuas al límite de la propiedad.

10. Cornisas.

Las cornisas y aleros serán sencillos y siguiendo las tipologías propias del lugar.

11. Anuncios.

Los rótulos comerciales se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin ocultar sus elementos arquitectónicos característicos.

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. Los anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. 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 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

12. Elementos superpuestos de fachada.

Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas. Los depósitos de agua y máquinas de aire acondicionado emplazadas en tejados y fachadas deberán estar cubiertos con soluciones constructivas adecuadas.

Además, se estudiará y justificará, mediante alzados y secciones, la integración de las placas solares en el proyecto de edificación, evitando el impacto visual exterior de estos elementos.

13. Construcciones en ladera.

Sé 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.

14. Paredes medianeras.

Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, serán tratados con la terminación adecuada para una correcta integración urbana.

UAD - Ordenanza particular de vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 164. Ámbito y Definición.

1. Esta ordenanza corresponde a las áreas de expansión del casco de reciente construcción, situados en zonas perimetrales, muchas de ellas aún sin consolidar o semiconsolidadas, y nuevos ensanches, mantienen el tipo edificatorio de la trama tradicional, con la diferencia de que en estos ámbitos el vial es rodado y ha sido el elemento ordenador fundamental, al contrario que ocurre en la traza tradicional. Así se aplicará esta ordenanza a los nuevos ensanches, con tipología de edificación adosada procurando siempre mantener una imagen exterior similar en sus condiciones estéticas y acordes con la edificación del núcleo tradicional, evitando la repetición de modelos edificatorios. En las construcciones realizadas en conjunto se procurará una composición volumétrica variada y de gran movimiento, con diseño inspirado en la arquitectura típica de la zona, mediante edificaciones escalonadas que se adecuen a la pendiente del terreno.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar adosada a medianería, desarrollada paralelamente al vial que le da acceso. De manera que se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de la zona.

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 165. Condiciones de Uso.

1. El uso dominante será el residencial en vivienda unifamiliar adosada y restringiendo al máximo la vivienda plurifamiliar.

2. Se considerarán usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, el taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos y la industria escaparaté, los espacios libres y los sistemas técnicos necesarios, y demás infraestructuras que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera uso incompatible el rural, la gran superficie comercial, el uso funerario y el uso de pequeña, mediana y gran industria así como el uso de industria agropecuaria.

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 166. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística y, en particular, las que se especifican en estas ordenanzas. En los edificios actualmente existentes anteriores al presente documento, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

2. La tipología de edificación es la vivienda unifamiliar adosada a medianería.

3. Las alineaciones de la fachada principal son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones. En la ordenanza UAD, podrá ser tanto alineada como retranqueada, con un mínimo de 2,00 metros al vial público, cuando así lo imponga una mejor adecuación a la pendiente del terreno.

4. La parcela mínima edificable será la preexistente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos por parcela:

- a) Superficie 70 m²
- b) Ancho medio de parcela de 5 m
- c) Fondo medio de parcela 12 m

5. La ocupación y fondo edificable:

La ocupación en planta queda limitada a un fondo edificable de 20m.

Si la edificación se organiza alrededor de un patio tradicional, se permitirá superar el fondo máximo edificable hasta los linderos traseros, siempre que la ocupación máxima de la parcela no supere el 80% y respetando las separaciones a linderos preceptivas.

En caso de que se creen patios, estos 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, correspondientes a esta tipología edificatoria, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

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.

6. La altura máxima permitida será de dos plantas PB+1, con un total de 7 m.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, este situada en un borde urbano que salve un desnivel y tenga escaso fondo edificatorio, para poder producir los escalonamientos, podrá aparecer una planta más, como máximo, en la calle o fachada más baja, hasta un máximo de 3 plantas, siempre que en la calle superior se cumplan las condiciones anteriores.

En actuaciones en conjunto de la manzana, se considera la posibilidad de establecer plataformas de nivelación sobre las que medir la altura máxima permitida de dos plantas (PB+1) al objeto de proporcionar una más adecuada integración del volumen edificado en el terreno. Estas plataformas de nivelación tendrán similares características a las que se recogen en el artículo correspondiente a Edificación en terrenos de más del 35% de pendiente de las presentes Normas. El espacio contenido bajo la plataforma así generada no computará en la medición de la superficie construida y podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos auxiliares de las edificaciones, así como accesos a las mismas.

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, 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 o afectados.

Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 60% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de la poligonal resultante de altura máxima y planos de cubierta.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) 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.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima según plantas:

ALTURA LIBRE	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
Planta baja	3,50	2,50
Planta piso	3,50	2,50

7. Separación a linderos.

Se trata de una tipología de edificación generalmente alineada a vial y adosada a medianerías, salvo que se establezca en el correspondiente plano de alineaciones otras determinaciones debido a la excesiva pendiente del terreno o para una mejor adecuación a las preexistencias, en cuyo caso la distancia mínima a vial público será de 2,00 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 15 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

8. Aparcamientos.

Las edificaciones deberán estar dotadas 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. Las condiciones que regulan éste uso quedan definidas en el Título VI, Capítulo 5, «Condiciones relativas a los aparcamientos y garajes en los edificios».

Deberá procurarse disponer de aparcamientos comunes en sótano, a fin de controlar el número de conexiones con la vía pública o al menos agrupar las colindantes.

No será necesario disponer de aparcamientos en los siguientes casos:

- a) En los edificios existentes restaurados o rehabilitados.
- b) Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior a 5 m.
- c) En solares con imposibilidad física o dimensional para ello.

9. Actuaciones de conjunto.

Para actuaciones en parcelas edificables cuya superficie total sea superior a 1.500 m², será preceptiva la redacción previa de un Estudio de Detalle, donde se fijen las alineaciones exteriores e interiores y la ordenación de volúmenes. Incluirá un estudio previo de composición del conjunto edificatorio, con espacios comunes mancomunados, siempre que el número máximo de viviendas no exceda del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima y el porcentaje de ocupación máxima del suelo resultante del conjunto de la ordenación.

En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original, cuando exista. Se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas o unitarias, teniendo en cuenta en tal caso la no creación de frentes lineales homogéneos, la composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo con la estructura de las parcelas originales para la relación de su arquitectura con el espacio urbano, ofreciendo diferente tratamiento de los acabados, y fragmentando la fachada y su cornisa mediante cuerpos de edificación diferenciados con un máximo de 60 m de longitud de fachada de la manzana.

Artículo 167. Condiciones Estéticas Particulares.

1. Serán de aplicación las mismas condiciones estéticas que para la zona NT con las particularidades establecidas en el presente artículo, quedando supeditada en su composición y tratamiento de fachada a la estética de su entorno.

2. En las agrupaciones de viviendas resultantes, deberá utilizarse diversidad de modelos edificatorios y elementos compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc. con la finalidad de que no se pueda manifestar de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

3. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, o muros medianeros, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

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 diáfanos, estéticamente admisibles hasta una altura total máxima de 1,50 m. Los cerramientos con medianerías tendrán una altura máxima de 1.50 m y podrán ser opacos.

IND - Ordenanzas particulares de suelo industrial.

Artículo 168. Ámbito y definición.

1. Esta ordenanza particular será aplicable a las áreas que se han desarrollado con edificación industrial.
2. A esta ordenanza corresponden las naves industriales aisladas o medianeras, tanto retranqueadas como alineadas a vial.
3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 169. Condiciones de Uso.

1. Uso dominante: Uso de pequeña o mediana industria, uso de industria escaparaté y uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

2. Usos complementarios: Equipamiento comunitario y espacios libres.

3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:

a) La vivienda será guardería de la industria y 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 máxima construida de 150 m².

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.

4. Usos compatibles: Terciario, infraestructuras, e institucional, pero en edificio exclusivo.

5. Usos incompatibles: El uso de gran industria así como el uso de industria agropecuaria se considera incompatible con esta ordenanza 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.

Artículo 170. Condiciones de la edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. Tipología y morfología edificatoria.

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.

3. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima 150 m².

b) Ancho mínimo de fachada 7 m.

4. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela es del 80% en planta baja y en planta alta.

5. Separación a linderos.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales, siempre que la solución del diseño, y la actividad que realice la empresa, no supongan incremento del riesgo de incendio u otros impactos que comporten peligrosidad para los edificios que se adosa.

La separación mínima a linderos públicos será de 3 m, salvo para edificaciones existentes en las que se respetarán las condiciones preexistentes.

6. Altura de la edificación.

La altura máxima permitida, medida según se especifica en las Normas Generales de Edificación, será de dos plantas (PB+1) o 9 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable.

En estos casos, el proyecto deberá ir acompañado de la justificación de tal necesidad. En todo caso requerirá informe favorable del técnico municipal.

La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar de aparcamientos comunes para vehículos al polígono industrial.

Se limitarán los accesos a la vía pública a una entrada y salida para el conjunto.

El proyecto de edificación justificará la previsión de aparcamientos en el interior de la parcela a razón de 1 plaza/150 m² construidos.

Artículo 171. Condiciones estéticas particulares.

a) La composición de la edificación y tratamiento de diseño deberá cumplir las condiciones estéticas generales para la salvaguarda de la estética urbana. Podrán ser definidos en el planeamiento de desarrollo del sector urbanizable industrial, de forma que el polígono resultante, ofrezca una imagen de conjunto lo

mas integrado posible en el paisaje, mediante la creación de uno o varios modelos de nave industrial con características adecuadas y homogéneas, en sus acabados, rotulación.....

b) Fachadas. Se deberá adecuar a las características tipológicas de la edificación, utilizando materiales y colores que consigan su integración en el entorno. Se pondrá un especial cuidado en la ordenación de los huecos. Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón, o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

c) Vallado. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.

d) Anuncios. Se dispondrán de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

e) 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. La altura libre sobre la acera será superior a los 3 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

f) Vegetación. Debido al emplazamiento y la topografía donde está enclavado el polígono, se deberán plantar especies arbóreas de porte redondeado, con el fin de conseguir una mayor integración paisajística, causando un menor impacto visual en el entorno.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Definiciones y régimen jurídico

Artículo 172. Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituye el Suelo Urbano del presente Plan aquéllas 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 173. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado.

1. 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.
- 2. 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.
- 3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado están obligados a:
 - a) 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.
 - b) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.
 - c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar,
 - d) Conservar la edificación en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.
 - e) Realizar los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
 - f) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- 4. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado corresponden los siguientes derechos:
 - a) Consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios.
 - b) 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.
 - c) Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística.
 - e) Derecho a realizar las obras de conexión de las parcelas a las instalaciones preexistentes.
 - f) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU.
 - g) Realización de usos y obras provisionales en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.
 - h) Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 174. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada.

Se establecen la siguiente subcategorías:

- Suelo Urbano No Consolidado en sectores: son áreas que carecen de urbanización adecuada, por no comprender la urbanización existente de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones y tengan una situación periférica o aislada, o constituyen vacíos relevantes en el suelo urbano que requieren de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes. Para el establecimiento de la ordenación detallada es necesario la redacción de un Plan Parcial de Ordenación Urbanística.

En esta subcategoría se incluye el ámbito denominado UE-2 delimitado en el presente PGOU.

- Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución del artículo 105.5 de la L.O.U.A. son ámbitos delimitados para la fijación del 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 necesita la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

En esta subcategoría se incluye la unidad de ejecución UE-1 delimitada en el presente PGOU.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

A) Con carácter general:

- a) Dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación urbanística.
- b) Conservarlo en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso y en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles.

A estos efectos, hasta tanto no se proceda a la urbanización del suelo el deber de conservación supone:

- mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros o al interés general, incluido el ambiental.
- garantizar la seguridad y salud pública.
- prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ella.
- asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

B) Con carácter específico:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, 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.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector, ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

En el suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas esta cesión de suelo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que en el suelo urbano no consolidado en áreas homogéneas podrá ser superior o inferior en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.

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

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

h) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

i) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

j) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

3. A los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado le corresponden los siguientes derechos:

a) Consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

b) 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.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas que establece la legislación urbanística.

c) Cuando la Administración no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, este derecho comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización que incluye:

- Elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda.
- Competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

- Participar en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

d) Ejecutar las obras de conexión de las parcelas a las dotaciones y servicios ya en funcionamiento, en su caso.

e) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU.

f) Realización de usos y obras provisionales en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 175. 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 construible 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 aprovechamiento correspondiente a la Administración conllevará, igualmente, la cesión del subsuelo a ellos vinculados.

CAPÍTULO 2

Determinaciones generales

Artículo 176. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano.

El modelo de ciudad del presente Plan General establece las siguientes zonas de suelo urbano consolidado y los siguientes sectores de suelo urbano no consolidado, con distinción del uso, densidad y edificabilidad global:

ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE m ² s	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD GLOBAL viv/ha
Z-FRJ-1	U UE-1	47.882	RESIDENCIAL	1,50	60
SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE SECTORIZADO					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE m ² s	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD GLOBAL viv/ha
S-FRJ-1	UE-2	5.426	INDUSTRIAL	0,50	-----
S-FRJ-2	UR-1	13.247	RESIDENCIAL	0,60	35

Artículo 177. Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

1. El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbano:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	SUP. m ²	ZONA	EDIF.	APROV	APROV	APROV.	10%
				m ² t/m ² s	OBJETIV	MEDIO	SUBJETIVO	CESIÓN AM
AR-1	UE-1	2.795	NTEUAD	0,85	2.375,75	0,85	2.138,175	237,575
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-1 =0,85								
AR-2	UE-2	5.426	IND	0,50	2.713,00	0,50	2.441,70	271,30
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-2 =0,50								

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 178. 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.

3. 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.

4. 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. 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 179. 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 180. 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.). El objeto exclusivo de la actuación es la ejecución del planeamiento al no ser posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre la que repercutir esa carga. El objetivo puede ser la mejora de las condiciones de urbanización de los espacios públicos, la mejora de los servicios e infraestructuras o el incremento de las dotaciones.

b) Unidades de ejecución. En virtud del grado de consolidación de la urbanización y edificación se establecen dos tipos:

b.1) Áreas 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.

b.2) Ámbitos delimitados 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.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones del PGOU para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. La ejecución de las A.A. se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y la obtención del suelo preciso para las dotaciones se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

b) Unidades de Ejecución:

b.1) Unidades de Ejecución del artículo 105.1 de la LOUA:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación con reparcelación física o económica en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las Unidades de Ejecución, en lo referente a cesión de terrenos para uso público, se llevará a cabo por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que se verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

b.2) Unidades de Ejecución del artículo 105.5 de la LOUA:

La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias y proyecto de urbanización, en su caso.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para el suelo urbano

Artículo 181. Normas para las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (A.A.).

1. 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.

2. 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:

ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS	
AA1	La calle objeto de actuación, discurre sobre el arroyo que se encuentra embovedado en tramos discontinuos desde su entrada en el casco urbano al atravesar la carretera provincial MA-7301. Las obras de urbanización de dicho vial se encuentran deterioradas y son insuficientes, por lo que resulta indispensable su adecuación mediante un proyecto conjunto y unitario.
AA2	Zona situada en la Calle Eretas, extremo suroeste del casco. La deficiente urbanización actual de la calle Eretas, en su situación de borde inacabado, provoca riesgos en el viario urbano y problemas de estabilidad del firme que es preciso subsanar mediante obras públicas ordinarias.

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 182. Normas para las áreas o sectores.

1. Denominación: las áreas o sectores delimitados en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

Suelo Urbano No Consolidado.

- UE-1

- UE-2

El PGOU clasifica como suelo urbano no consolidado, una superficie de 0,82 Ha (8.221 m²), en el cual se delimitan dos unidades de ejecución.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL						
SECTOR	SUPERFICIE	APROVECH.	ZONA	VIV/Ha	NºViviendas	OBSERVACIONES
UE-1	2.795	2375,75	NTE/ UAD	58	16	Unidad de ejecución de ámbito reducido de suelo urbano no consolidado cuyo objeto es la creación de un nuevo acceso a la piscina municipal existente, la misma podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de dichas obras. Art 105.5. L.O.U.A.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL						
SECTOR	SUPERFICIE	APROVECH.	ZONA	Nav/Ha	Nº naves	OBSERVACIONES
UE-2	5.426	2.713,00	IND	18	10	Incorpora el uso y las construcciones industriales existentes.
TOTAL	8.221					

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 ésta.

En algunas 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. Con carácter general, será precisa la redacción de Planeamiento de desarrollo en las áreas o sectores, 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 entonces 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 delimitando unidades de ejecución 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.

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 UE 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 la UE 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 de la UE 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 del área o sector correspondiente, 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.

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 consigue.

8. Edificación de las áreas o sectores. De acuerdo con las alineaciones previstas en el PGOU, las Ordenanzas de uso y edificación aplicables y, en su caso, con el Estudio de Detalle 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 inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

El plazo máximo establecido para la cesión de suelo público delimitado se limita a tres años.

Artículo 183. 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.

D. Condiciones de gestión.

1. Las Unidades de Ejecución delimitadas, en su caso, a efectos de la gestión de los ámbitos del suelo urbano no consolidado incluido en este Plan General, podrán modificarse por el procedimiento establecido por el Art. 106 de la LOUA, siempre que no se alteren las condiciones de planeamiento reguladas por el presente PGOU».

Artículo 184. Normas para los Sistemas Generales (S.G.)

1. Sistemas Generales de Áreas Libres. Se propone un Sistema General de Áreas Libres denominado Parque Forestal (SGAL-1) situado en terrenos municipales.

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES	
SGAL-1	Parcela de 570 m ² de superficie, con pinar de propiedad municipal situada en el borde sur del núcleo urbano, próxima al Arroyo Conejil, sobre la que es preciso actuar para su adecuada integración como área libre de uso público, así pues deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso del conjunto de espacios libres compuesto por los ámbitos denominados SGAL-1, SGAL-2 y SGAL-3.

2. Sistemas Generales de Equipamiento. Se recogen como tales los existentes en el suelo urbano siendo los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	
SGE-2	Colegio público
SGE-3	Pista Deportiva (Campo fútbol, Gimnasio)
SGE-5	Piscina municipal

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Definiciones y régimen jurídico

Artículo 185. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquéllos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano. La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan General, en los términos que mediante su clasificación en él se establecen.

2. De conformidad con lo previsto en el art. 47 de la LOUA, el PGOU clasifica tres categorías de Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 186. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos para los que el presente PGOU establece la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, sin necesidad de aprobación de planeamiento de desarrollo.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los mismos deberes y tendrán los mismos derechos que los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado incluidos en unidades de ejecución en los términos establecidos en el Título anterior.

Artículo 187. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituye el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación con dicha categoría por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su transformación mediante Planes Parciales y considerarse los terrenos más idóneos para absorber el crecimiento municipal más inmediato.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán asumir además de los deberes de los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado previstos en el Título anterior, la obligación de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre las obras e infraestructuras, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran.

3. Con carácter general los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado 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.

Asimismo, tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado.

Artículo 188. Definición y Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable No Sectorizado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de Clasificación del Término Municipal con dicha categoría si bien el PGOU difiere su sectorización a un momento posterior. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales.

2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos deberes y derechos que los propietarios de Suelo No Urbanizable Natural o Rural establecidos en el Título siguiente y, asimismo, tendrán derecho a:

a) Formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.

b) Promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU, a través de un Plan de Sectorización.

Artículo 189. Régimen Jurídico del Subsuelo.

Será de aplicación el mismo régimen jurídico establecido en el Título anterior para el suelo urbano.

CAPÍTULO 2

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 190. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece los siguientes sectores en suelo urbanizable con la determinación de su uso, densidad y edificabilidad global:

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE m ² s	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	DENSIDAD GLOBAL viv/ha
S-FRJ-2	UR-1	13.247	RESIDENCIAL	0,60	35

Artículo 191. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

El presente Plan General establece las siguientes áreas de reparto en suelo urbanizable:

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	SUP. m ²	ZONA	EDIF. m ² t/m ² s	APROV OBJETIV	APROV MEDIO	APROV. SUBJETIVO	10% CESIÓN AM
AR-3	UR-1	13.247	NT UAD	0,60	7.948,20	0,60	7.153,38	794,82
Aprovechamiento medio del área de reparto AR-3= 0,60								

Artículo 192. Planeamiento.

1. El desarrollo de este PGOU se realizará en Suelo Urbanizable Ordenado directamente. 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.

En Suelo Urbanizable Sectorizado el desarrollo se realizará a través de Planes Parciales de Ordenación que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en este planeamiento general, debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la LOUA y el reglamento que la desarrolle.

Asimismo, el desarrollo del presente PGOU se realizará en el Suelo Urbanizable No Sectorizado a través del correspondiente Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial de Ordenación.

2. Será preceptivo, por tanto, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de Ordenación de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artículo 193. Urbanización.

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente, para dotar al Suelo Urbanizable Sectorizado de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de este PGOU en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen.

Artículo 194. Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse en Suelo Urbanizable Sectorizado o No Sectorizado mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones recogidas en el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 195. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales de Ordenación. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones del presente PGOU y con arreglo a la LOUA y al reglamento que la desarrolle.

2. En este PGOU se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

Artículo 196. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización que tenga por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general establecida por el presente Plan General.

3. Para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado será necesario que se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que se justifique que al menos el 60% de los sectores de Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado previstos en el presente PGOU tienen su proyecto de urbanización aprobado y se encuentran en fase de ejecución

b) Que aparezcan nuevos usos no previstos en el presente planeamiento que afecten de forma importante al destino del suelo y cuya implantación en el mismo sea compatible con el modelo territorial propuesto.

4. En todo caso, será preciso para proceder a la sectorización que se cumplan los estándares de crecimiento previstos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía así como acreditar técnica y económicamente la ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión a los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de los sistemas aún si éstas exceden de los deberes legales previstos en la legislación urbanística por discurrir por suelos urbanizables sectorizados no desarrollados, sin perjuicio de su repercusión posterior a los propietarios de dichos suelos..

5. En todos los casos serán prioritarios y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones similares, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado más próximos al suelo urbano y urbanizable ordenado y los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

6. La delimitación de los ámbitos de los Planes de Sectorización se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de suelo urbanizable no sectorizado, entre estos y el suelo urbano o urbanizable, cuyas dimensiones, estructura, usos o actividades, no permitan el desarrollo posterior mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

7. La Superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el Plan de Sectorización deberá alcanzar como mínimo 8 m² de suelo por habitante.

8. Los usos globales permitidos se especifican en las fichas urbanísticas y en la documentación gráfica.

9. Las nuevas extensiones urbanas se ordenan de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Adoptar como referencia estructural las preexistencias morfológicas territoriales existentes, tratando de adaptarse a las mismas.

b) Reconocer los recursos y elementos naturales y culturales significativos existentes, integrándolos en la ordenación.

c) Adaptar sus características volumétricas y tipológicas a la configuración tradicional del caserío existente.

d) Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición a los usos de interés económico y social y a la vivienda protegida.

Artículo 197. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las determinaciones previstas en el artículo 13.3 de la LOUA.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. La aplicación de las calificaciones que se propongan por el Plan Parcial se ajustará en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto en las ordenanzas de cada una de las zonas, debiendo ser la tipología dominante, la que se marca en las fichas urbanísticas.

4. Los Planes Parciales deberán garantizar la continuidad de los trazados viarios y de la red de espacios libres establecidas por el Plan General para el conjunto de la estructura urbana y deberán respetar aquéllos sistemas locales que se hayan definido y aparezcan expresamente como vinculantes.

Artículo 198. Modificación de las determinaciones del PGOU.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada

conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 199. Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 14 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación. En ese caso se asignarán desde éste, al menos, los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en m².t/m².s. y superficie construida máxima en m².t.
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

CAPÍTULO 3

Normas particulares para el suelo urbanizable

Artículo 200. Ordenanzas de Aplicación.

1. Serán de aplicación las Ordenanzas recogidas en el Título VI.

Artículo 201. Condiciones de los sectores de planeamiento

1. Denominación: Los sectores de suelo urbanizable sectorizado delimitados en los planos de ordenación se corresponden con las siguientes denominaciones:

UR-1: El Romeral

En el Título X se incorporan las fichas reguladoras correspondiente al mismo.

3. Los Planes Parciales de Ordenación de los sectores en los 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 los 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. El inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de los sectores se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior.

5. 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.

6. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial de Ordenación.

TÍTULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 202. Definición y Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal que este Plan General adscribe a esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o la planificación urbanística

El término municipal de Faraján, está afectado por el Lugar de Interés Comunitario (LIC) de la Red Natura 2000, denominado «Valle del Río Genal», (ES 6170016), por lo que cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito del mismo deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y ajustarse a la Ley estatal 42/2007, de 13 diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, en tanto, se aprueban las directrices relativas a los espacios naturales protegidos Red Natura 2000 en el marco del Plan Estratégico Estatal del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Los límites de dichos espacios se grafían en los planos de afecciones territoriales y se transponen a los planos de ordenación completa.

Asimismo también se encuentra afectado por los montes públicos denominados «El Romeral» MA-50021-CCAY, «Nueva York»; MA-10046-JA, por lo que cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en los mismos deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, debiendo adecuarse cualquier actuación y la regulación de usos a la Ley 2/92 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y al Decreto 208/97 de 9 de septiembre. Estos suelos están inscritos en el Catálogo de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y se grafían en los planos de afecciones territoriales y se transponen a los planos de ordenación completa.

Las limitaciones o protecciones que sobre él establece el presente PGOU son aquellas que se derivan del análisis territorial de dicho suelo así como de las determinaciones impuestas por la legislación o el planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen derecho a ser informados sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de su terreno, al uso, disfrute y explotación del mismo conforme a su naturaleza, clasificación, características objetivas, destino y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación vigente.

3. El ejercicio de las facultades previstas en el apartado anterior comporta para el propietario, los siguientes deberes:

- Dedicar los terrenos a usos que sean compatibles con la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial.

- Costear y ejecutar las obras y los trabajos necesarios para conservar el suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible o para restaurar dicho estado.

- Satisfacer una prestación compensatoria cuando se pretenda llevar a cabo actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación primaria.

- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de la instalación, la construcción o la edificación con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público cuando deban formar parte del mismo.

4. El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 203. Categorías y Delimitación.

1. El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica:

a.1) SNUP-LIC's. (lugar de interés comunitario «Valle del Río Genal», (ES 6170016). Protegido por la Ley Estatal 42/2007, de 13 diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad y por su inclusión en la RENPA (Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía).

El término municipal de Faraján, está afectado por el Lugar de Interés Comunitario (LIC), denominado «Valle del Río Genal», (ES 6170016), de la Red Natura 2000, creada por la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, sobre la conservación de los hábitats naturales de fauna y flora silvestres (más conocida como Directiva de Hábitats).

Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito del mismo deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente y ajustarse a la Ley estatal 42/2007, de 13 diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad que traspone a la normativa nacional las Directivas de Hábitats y Aves regulando, en el capítulo III de su Título II, el establecimiento y la gestión de la Red Natura 2000 en España.

Los límites de dichos espacios se grafían en los planos de afecciones territoriales y se transponen a los planos de ordenación completa.

LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO	
LIC	«Valle del Río Genal», (ES 6170016),

- a.2) SNUP-MP (Monte Público). Protegido por la Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

En el término municipal de Faraján, se encuentran los siguientes montes públicos inscritos en el Catálogo de Montes de Andalucía:

DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	SITUACIÓN	EXTENSIÓN	DESLINDE	TITULARIDAD
«El Romeral»	MA-50021-AY	Se localiza al Norte del término municipal, en el paraje conocido como «El Romeral»,	30,9471 Ha	Deslindado (BOJA 17/04/ 2006)	Ayuntamiento de Faraján
«Nueva York»	MA-10046-JA	Se localiza al Sur del término municipal, en las proximidades del paraje «Las Lomas»,	47,93 Ha	No deslindado	Junta de Andalucía

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley Forestal de Andalucía, los montes de dominio público tendrán consideración a efectos urbanísticos, de suelo no urbanizable de especial protección.

- a.3) SNUP-VP (vías pecuarias) Protegido por la Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998 de Vías Pecuarias (SNUP-VP). Constituida por la Vía pecuaria «Vereda de Estepona a Encinas Borrachas» que atraviesa el término municipal clasificada por Orden Ministerial de 20 de Septiembre de 1975 y publicado en el BOE de 3 de octubre de 1975 y en el BOP de 28 de noviembre de 1975, según se grafía en los planos de Ordenación.

NÚMERO	DENOMINACIÓN	ANCHO EXPEDIENTE CLASIFICACIÓN	ANCHO LEGAL
1	Vereda de Estepona a Encinas Borrachas	20,89	20

- a.4) SNUP- PH (Patrimonio Histórico). Protegido por la Legislación de Patrimonio Histórico: Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) de acuerdo con la Ley de 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, aquellos bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andalúz de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y los incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andalúz así como su entorno de protección.

En el municipio de Faraján se encuadran en esta categoría los siguientes yacimientos arqueológicos:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC)	
BIC-1. El Castillejo	La Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español declara bienes de interés cultural aquellos incluidos en el Decreto 22 de Abril de 1949 Recintos fortificados o torres afectadas por el Decreto 22 de Abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles y, por tanto, sujetos a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía en cuanto a que se le aplica un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta 50 metros en suelo urbano y 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable. A estos efectos, se han incorporado en las fichas correspondientes a estos bienes dentro del Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU de Faraján, la delimitación del citado entorno de protección tomando como referencia los restos visibles más externos situados en la correspondiente cima topográfica, y estableciendo un polígono computado a partir de una distancia de protección de 200m por tratarse de suelo no urbanizable Se reconoce la protección del entorno del BIC con carácter cautelar, de acuerdo a la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía; por lo que una vez producida la delimitación por el organismo competente en materia de patrimonio, sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.
BIC-2. El Castillejo de El Romeral	

Toda actuación realizada en estos espacios deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Asimismo, dado que parte de este entorno se encuentra afectado por el LIC «Valle del Río Genal» y por hábitats de interés comunitario será necesario, igualmente, obtener autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

La totalidad del ámbito del suelo no urbanizable protegido patrimonio histórico coincide con el Complejo Serrano CS-20 «Valle del Genal». Por ello, la regulación de usos de esta categoría será

la del citado Complejo Serrano con las limitaciones establecidas para el patrimonio histórico en el Título II de la presente normativa urbanística.

Los elementos que forman parte del Catálogo como Bien de Interés Cultural protegidos por la legislación específica forman parte de la ordenación estructural.

- a.5) SNUP-DPH. (DOMINIO PÚBLICO-HIDRÁULICO.) Protegido por el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Se incluyen en esta categoría los cauces públicos de los arroyos/ríos que discurren por suelo no urbanizable, entendidos como los terrenos cubiertos por la máxima crecida de los arroyos/ríos para un periodo estadístico de retorno de 10 años así como las zonas de servidumbre de protección de cauces que son las franjas de terrenos a ambos lados del dominio público hidráulico de cinco metros de anchura para uso público.

También se incluyen en esta categoría el ámbito delimitado cautelarmente por el presente PGOU como zona de riesgo por inundación, dado que no sobrepasa la superficie ocupada por dominio público hidráulico y zona de servidumbre del cauce, que comprende el terreno cubierto por la máxima crecida para un periodo estadístico de retorno de 500 años en los tramos del arroyo Conejil, colindantes con los terrenos en los cuales se han de ubicar los sistemas generales situados al suroeste del núcleo de población y anexos al «Camino a Estepona».

En estos terrenos se prohíbe cualquier construcción, instalación u obra a excepción de infraestructuras de interés general para el municipio.

Esta protección se establece como cautelar hasta tanto el organismo de cuenca proceda al deslinde del dominio público hidráulico de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas. A estos efectos, una vez se proceda a la citada delimitación 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.

- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico o territorial

- b.1) SNUP-CS-20. (Complejo serrano de interés ambiental «Valle del Genal») Protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga .

Se incluye dentro de esta categoría los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Complejo Serrano – CS-20 (SNUP-CS-20.).

DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICAS
SNUP- CS-20 «VALLE DEL GENAL»	Son espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, en los que la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan, en general, importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados y florísticos que deben ser protegidos manteniendo sus cadenas tróficas de las distintas poblaciones. Es un paisaje semicerrado, en la que la incidencia visual del entorno es prácticamente nula y el potencial de la visualización se limita por el encajonamiento del valle. Igualmente suele presentar importante interés productivo. También se incluyen, aquellos espacios que aún no teniendo una cubierta forestal importante, presentan un relieve de notable incidencia paisajística. Esta figura de protección comprende todo el término municipal de Faraján, excluidas las superficies correspondientes al núcleo y su crecimiento colindante.

Artículo 204. Sistemas Generales en suelo no urbanizable.

- a) Sistemas Generales de Áreas Libres. Se propone un Sistema General de Áreas Libres denominado SG-AL-2.

SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES		
Denominación	Superficie m ²	Observaciones
SG-AL-2	478 m ²	Parcela municipal en el borde sur del casco urbano colindante con el SGAL-1 situado al sur y al Arroyo Conejil.
SG-AL-3	1.132 m ²	Parcela municipal en el borde sur del casco urbano colindante al norte con el SGAL-1 al oeste con el camino municipal CM-1 «Camino de Estepona» y al sudeste con el Arroyo Conejil.

b) Sistemas Generales de Comunicaciones. Se propone un Sistema General de Comunicaciones SGCV-1.

SISTEMA GENERAL VIARIO		
Denominación	Superficie m ²	Observaciones
SGCV-1	470 aproximadamente	Propuesta de trazado para Variante de la actual carretera situada al norte del núcleo de población, une los actuales trazados de las carreteras provinciales MA- 7302 y MA-7301. Ancho medio a ocupar: 20 m.(ml 407) Su trazado deberá someterse a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada. Dado que el trazado atraviesa una zona de Hábitat» 9260 Castañares», de notable singularidad por la densidad de árboles existentes, se deberá recuperar los árboles afectados por dicho trazado.
SGCV- CM 1	320 m ²	«Camino a Estepona» en el tramo comprendido desde su salida desde el suelo urbano hasta dar acceso al SGE-6 para dotar al camino una correcta urbanización.

c) Sistemas Generales de Infraestructuras. Se propone un nuevo Sistema General de Infraestructuras de depuración (EDAR) cuyo proyecto está elaborando la Agencia Andaluza del Agua:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS		
Denominación	Superficie m ²	Observaciones
SGI	1236 m ²	Parcela de propiedad municipal situada al sur del núcleo de población y comunicada a través del camino municipal CM-1 «Camino a Estepona». Deberá someterse al procedimiento de Calificación Ambiental. Una vez definido el punto de vertido será necesario solicitar ante la Consejería competente la correspondiente autorización para el vertido de las aguas depuradas.

d) Sistemas Generales de Equipamientos. Se propone un Sistema General de Equipamientos SGE-60

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		
Denominación	Superficie m ²	Observaciones
SGE-6	639 m ²	En Refinadora (Centro de Interpretación de la Naturaleza)

Artículo 205. Condiciones de planeamiento.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales cuando se hayan de implantar Actuaciones de Interés Público de promoción pública o privada cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- Afectar a la ordenación estructural del presente PGOU.
- En todo caso, comprender una superficie superior a 50 hectáreas.

2. Podrán, asimismo, redactarse Planes Especiales en los siguientes supuestos:

- Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en este PGOU, por los Organismos competentes.
- Establecimiento de usos que, autorizados por este PGOU, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él que requieran de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc.
- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.
- Mejora del medio rural en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 206. Parcelación y segregaciones.

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse, parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no

realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos definidos posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Junta de Andalucía, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesariedad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el término municipal:

- a) Secano: 30.000 m².
- b) Regadío: 2.500 m.

Para la consideración como secano o regadío de una parcela se estará a lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

Artículo 207. Condiciones de Urbanización.

1. En ejecución del Planeamiento Especial redactado o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos de acuerdo con el Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

CAPÍTULO 2

Condiciones de uso en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 208. Usos Dominantes y Complementarios.

1. En el Suelo No Urbanizable se considera como uso dominante el forestal siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería extensiva.

2. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

3. Los usos permitidos en el suelo no urbanizable serán los establecidos en la presente normativa para cada categoría de suelo aplicándose a los espacios en los que coincidan varias protecciones la regulación de usos más restrictiva.

Artículo 209. Usos Incompatibles.

En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no recogidos dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente la acampada libre –excepto en los lugares habilitados para ella–, la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (casas de madera, módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal –más de 24 horas– de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.

Artículo 210. Suelo No Urbanizable de Especial Protección- Lugar de Interés Comunitario (LIC's).

1. La regulación de usos así como las normas específicas de protección son las correspondientes a la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia adaptadas a la LOUA y a la pormenorización realizada por el presente PGOU.

Todos los usos que se implanten en esta clase de suelo cumplirán las determinaciones de la legislación ambiental vigente.

2. Son usos dominantes permitidos y previstos en el presente Plan el forestal, siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería extensiva y cinegético. Son usos complementarios y previstos los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

3. Se consideran como usos incompatibles en esta clase de suelo:

- a) La tala de árboles que implique transformaciones del uso forestal del suelo.
- b) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- c) Los parques de atracciones.
- d) Aeropuertos y helipuertos.
- e) Viviendas unifamiliares aisladas de nueva planta no vinculadas a explotación agrícola forestal o ganadero.
- f) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativos.

4. Se consideran los siguientes usos previstos y compatibles:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

c) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas.

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.

e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

g) Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacio protegido.
- El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

h) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios.

5. Será necesario solicitar autorización a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para cualquier actuación que se pretenda realizar en dicho espacio.

Artículo 211. Suelo No Urbanizable de Especial Protección- Montes Públicos (SNUP-MP).

1. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas. +

A estos efectos, se establecen como previstas y permitidas las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

a) Parques forestales: constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.

b) Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

c) Zonas de acampada: En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves periodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

d) Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.

e) Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

2. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal de obras, la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 212. Suelo No Urbanizable de Especial Protección - Vías Pecuarias (SNUP-VP).

1 Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc.) se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación específica vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la misma.

2. Es uso dominante y previsto en este plan, de acuerdo con dicha normativa, el tránsito ganadero fomentando, entre otros fines ambientales: La biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público.

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Son usos previstos y compatibles con la actividad pecuaria:

a) usos tradicionales de carácter agrícola

b) plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales

c) conservación de las masas vegetales autóctonas

d) comunicaciones rurales y desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, respetando la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

5. Queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo. Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

6. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

7. A estos efectos, la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su desarrollo reglamentario serán de aplicación en los suelos por los que discurre la Vía pecuaria «Vereda de Estepona a Encinas Borrachas que atraviesa el término municipal según se grafía en el plano de clasificación del término municipal a escala 1/10.000.

Artículo 213. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio Histórico (SNUP-PH).

1. Los suelos del término municipal en los que su ubica los BIC El Castillejo y El Castillejo de El Romeral gozarán de un grado de protección integral, tanto arquitectónico como arqueológico según se establece en la legislación de Patrimonio Histórico. Toda actuación realizada en estos espacios deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2. Toda actuación realizada en el entorno del citado BIC deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Las normas que regulan esta categoría de suelo serán las contenidas en el Título II.

Artículo 214. Suelo no Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico (SNUP-DPH).

En virtud de la legislación y planificación sectorial vigente en la materia, quedan prohibidas cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos que, en todo caso, deberán ser autorizados por el organismo competente en materia de aguas.

También quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que ocupen los cauces o puedan dificultar o alterar el curso de las aguas, constituyan peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno, el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas, extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce así como aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

Las obras de paso que se programen realizar sobre dominio público hidráulico garantizarán la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros. Estas infraestructuras deberán ser de sección libre y no ocuparán con sus pilas o estribos el dominio público hidráulico, y no se autorizarán la instalación de tubos ni marcos pluricelulares. Estas infraestructuras no incrementarán la plana de inundación ni producirán daños a terceros.

Las obras de canalización y regulación de cursos de agua, dado que se desarrollan en una zona especialmente sensible por su inclusión en el LIC ES 6170016 «Valle del río Genal» deben someterse al trámite de Autorización Ambiental Unificada, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en la zonas de dominio público hidráulico, servidumbre y zonas inundables deberá contar con la correspondiente autorización de la administración competente en materia de aguas.

Artículo 215. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por P.E.P.M.F.-Complejos Serranos de Interés Ambiental.

1. La regulación de usos así como las normas específicas de protección son las derivadas de la Norma 39 del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia adaptadas a la LOUA y a la pormenorización realizada por el presente PGOU.

Todos los usos que se implanten en esta clase de suelo cumplirán las determinaciones de la legislación ambiental vigente.

2. Son usos dominantes permitidos y previstos en el presente Plan el forestal, siéndolo también en algunas áreas concretas el agrícola y el de ganadería extensiva y cinegético. Son usos complementarios y previstos los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

3. Se consideran como usos incompatibles en esta clase de suelo:

4. Se consideran los siguientes usos previstos y compatibles:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

c) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas

d) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales.

e) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo a las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 Km. Del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute público del resto del espacio protegido.

f) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes.

g) Las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas al destino agrícola, forestal o ganadero. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en algunas de las siguientes circunstancias:

h) La explotación a la que esté vinculada se sitúa a menos de 2 kms. de un núcleo de población.

i) La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacio protegido.

j) El promotor no demostrará inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

k) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deben localizarse en estos espacios.

5. Al estar incluido en esta categoría de suelo el LIC-ES 6170016 «Valle del Genal», será necesario solicitar autorización a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para cualquier actuación que se pretenda realizar en dicho espacio.

6. Al estar incluido en esta categoría de suelo algunos de los Hábitats de Interés Comunitario situados en el término municipal, grafiados en los distintos planos de información y ordenación, será necesario solicitar autorización a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para cualquier actuación que se pretenda realizar en dicho espacio, con el fin de limitar o prohibir todos aquellos usos o actividades susceptibles de provocar una pérdida de los mismos o de parte de ellos.

CAPÍTULO 3

Condiciones Generales en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido

Artículo 216. Actuaciones en Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido.

1. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo las segregaciones, obras, construcciones, edificaciones o instalaciones que expresamente estén permitidas en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 217. Condiciones del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

En los terrenos clasificados como no urbanizable, los actos a que se refiere el artículo anterior deberán:

- a) asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes.
- c) garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 218. Concepto de nuevo asentamiento.

1. El concepto de nuevo asentamiento afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén a no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan Parcial de Ordenación o Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. Como nuevo asentamiento se entiende todo poblamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc, que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

Artículo 219. Condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos.

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

A) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras. Vendrán determinadas por los indicios de aquellas parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes o relativamente colindantes, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m., asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras.
- b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- c) Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación.
- d) Alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto.
- e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.
- f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

- g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).
- h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.
- B) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:
 - a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.
 - b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.
 - c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.
 - d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.
 - e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del PGOU, el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Artículo 220. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos. Condiciones generales de edificación.

1. A continuación se establece, según las características propias del término municipal y para evitar la formación de nuevos asentamientos, unas condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. Parcela mínima. Con carácter general en todas las categorías de suelo no urbanizable la parcela mínima edificable se fija en 30.000 m² para explotaciones agrícolas y 100.000 m² para explotaciones forestales, salvo que en las condiciones particulares de edificación recogidas en el Capítulo 4 del presente Título se establezcan otras inferiores. Este parámetro para las Actuaciones de Interés Público se estudiará en cada caso por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10,00 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse a lindero privado o reducir esta distancia.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 7 m. del eje de los caminos principales y 5 m. del eje de los caminos secundarios. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del Suelo No Urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general, se fija en dos plantas (7,00 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social se puede permitir una altura máxima de tres plantas o, en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

7. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, se fija a continuación en el cuadro adjunto, incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. Para viviendas se establece una ocupación máxima de 150 m².

TIPO DE EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)
	TIPO DE SUELO no urbanizable
	ESPECIAL PROTECCIÓN
	CS
Obras o instalaciones precisas para la explotación de la finca	Explotación agrícola: 1,5% Explotación Forestal: 0,3%
Actuaciones de Interés Público	(1)
Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero	Explotación agrícola: 0,5% para vivienda pudiéndose llegar al 2% para otras edificaciones anexas Explotación Forestal: 0,15% para vivienda pudiéndose llegar al 0,5% para otras edificaciones anexas

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Ayuntamiento previo informe de la Consejería de Obras Públicas, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en este Título.

8. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá ser establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

9. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

10. En el Suelo No Urbanizable quedan prohibidos los pozos ciegos y será obligatorio tratar las aguas residuales mediante cualquier sistema de depuración individual o colectivo, lagunas de aireación y decantación o depuradoras convencionales, con garantías técnicas que aseguren la no contaminación freática.

11. Las actividades en el Suelo No Urbanizable que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

12. Prevención ambiental. Las edificaciones tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento causarán el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc., debiendo cumplirse con lo establecido en la legislación ambiental vigente.

Para todo acto edificatorio en cualquier categoría del Suelo No Urbanizable, el proyecto de edificación deberá incluir el tratamiento integral de la parcela donde se enclava en orden a garantizar los objetivos generales de mejora del paisaje establecidos en esta Normativa, mediante su ajardinamiento, repoblación con especies autóctonas, etc.

Artículo 221. Condiciones generales para la implantación del uso extractivo.

1. Se incluyen en esta regulación las actividades de exploración, investigación, aprovechamiento y beneficio de todos los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea su origen y estado físico. También se incluyen las plantas de tratamiento y clasificación de dichos recursos, así como las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.

2. Las actividades extractivas tendrán siempre un carácter temporal para cada ámbito concreto en que se desarrollen. Una vez acabada la extracción y la restauración, la configuración final del ámbito ha de ser adecuada para garantizar las actividades propias de cada lugar.

4. Con carácter previo al inicio de la actividad será necesario la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación y solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente así como la autorización de explotación de la Consejería competente en la materia. Al solicitar la autorización para la ejecución de esta actividad deberá garantizarse documentadamente la existencia del material a extraer.

5. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie explotada a su estado natural.

6. Si existieran residuos mineros, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

7. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos y duración de la explotación.

- Estudio geológico, incidiendo en el estudio de la hidrología.

- Compromiso de restitución del terreno, indicando las medidas a adoptar.

8. Se establecen las siguientes condiciones para la implantación de los usos extractivos, a justificar en el Proyecto de Explotación y en el Proyecto de Restauración:

- No se afectará con la excavación al subyacente acuífero saturado en agua. Para ello se dejará sin excavar un espesor suficiente de terreno por encima del acuífero.

- Los rellenos estarán exentos de contaminantes. Se evitarán altos porcentajes de suelos arcillosos en los rellenos, para facilitar la máxima permeabilidad.

- La restauración deberá ser objeto de un programa de vigilancia y control por empresa autorizada.

Artículo 222. Condiciones generales para la implantación de Grandes Infraestructuras.

1. Se consideran grandes infraestructuras aquellas que por su envergadura, volumen, ocupación o características supongan una afección considerable al medio urbano y rural. Están incluidas en este artículo:

- Las infraestructuras de transporte de energía, como redes eléctricas de alta y media tensión, subestación eléctrica o similar.
- Las infraestructuras de telecomunicaciones, como instalaciones radioeléctricas, transporte de telefonía, etc.
- Las grandes infraestructuras productoras de energía renovables, como parques eólicos, centrales de producción de energía solar o similares.

2. Con carácter previo a la implantación deberá cumplirse con las prescripciones de la legislación ambiental vigente y obtenerse, de la Consejería competente en la materia, la correspondiente autorización.

3. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados así como un proyecto de la ubicación en que quedarán una vez realizada la instalación y en cuantas etapas intermedias juzgasen necesarias los servicios técnicos municipales, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigir, para otorgar la autorización municipal, el compromiso del propietario o concesionario de restituir la superficie afectada a su estado natural.

4. Si existieran residuos, los vertidos, en su caso, se localizarán de modo que no se afecte gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas, a los acuíferos y otros impactos similares.

5. La solicitud de licencia contendrá además de lo especificado anteriormente, los siguientes documentos:

- Título de propiedad o autorización de ésta.
- Descripción técnica de las instalaciones, de los caminos de acceso, vallados, instalaciones de evacuación, etc.
- Memoria de las operaciones a desarrollar, especificando desmontes y terraplenes previstos.
- Estudio ambiental, incidiendo en el estudio de la vegetación, la fauna y el paisaje.
- Compromiso de restitución del terreno y desmantelamiento de la instalación a su costa, indicando las medidas a adoptar.

6. Se deben priorizar las instalaciones del término municipal que supongan menor impacto y menores requerimientos ambientales, es decir aquellas que:

- No afecten a la cobertura vegetal arbórea.
- Se ubiquen fuera de espacios naturales protegidos.
- No afecten a suelos de alta productividad agrícola o ganadera.
- No afecten a valores culturales o patrimoniales importantes.
- Supongan menor impacto paisajístico.
- Supongan un rendimiento energético importante y una evacuación fácil de la energía.
- Minimicen los impactos provenientes de la localización: accesos, líneas, etc.

Artículo 223. Condiciones generales para las instalaciones de gestión de residuos sólidos.

1. La gestión de residuos sólidos se puede llevar a cabo a través de instalaciones de concentración y transferencia, instalaciones de eliminación e instalaciones de aprovechamiento y valorización.

2. La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente, y en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos, teniendo en cuenta las áreas propuestas en la planificación provincial o territorial vigente.

En todo caso, las instalaciones necesarias para la recogida y transferencia se distanciarán de los centros urbanos, de las áreas turísticas y de los equipamientos al menos dos kilómetros, y contarán con medios que garanticen la no emisión de olores sobre las áreas colindantes.

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

- a) zonas de alta permeabilidad o aquéllas en cuyo subsuelo existan acuíferos con riesgo de contaminación
- b) zonas endorreicas o humedales
- c) zonas con vegetación de especial interés
- d) cuenca visual del casco urbano o de infraestructuras de comunicación salvo que se garantice la integración paisajística.
- e) zonas con riesgos geológicos o geotécnicos que afecten a la estabilidad de la instalación o puedan originar riesgos para las personas o las cosas.

4. La implantación de la instalación requerirá solicitar la oportuna licencia municipal a la que deberán acompañarse las preceptivas autorizaciones derivadas de la legislación ambiental vigente. A estos efectos,

estarán exentas de esta autorización las actividades de gestión de residuos urbanos realizadas directamente por las Entidades locales salvo que estén sometidas a autorización ambiental integrada.

Sin perjuicio de la competencia municipal, de la tramitación del procedimiento de prevención ambiental y de otros que en su caso resultaren aplicables, corresponde a la Consejería de Industria, Comercio y Turismo la inscripción, así como la autorización, en su caso, de las instalaciones industriales destinadas al aprovechamiento y valorización de los residuos y desechos.

5. Las prescripciones técnicas generales aplicables a los proyectos de instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos urbanos se establecen en el Plan Director Territorial de Residuos de Andalucía. No obstante, para garantizar la defensa de la calidad ambiental las solicitudes de licencia para vertidos garantizarán el cumplimiento de las siguientes prescripciones técnicas particulares:

a) La instalación deberá contar con un cerramiento perimetral preferentemente de carácter vegetal a base de especies autóctonas de manera que se garantice su integración paisajística. En todo caso, los cerramientos deberán tener carácter cinegético de manera que no se impida la libre circulación de la fauna silvestre.

b) Deberá quedar garantizada la estabilidad de los taludes.

c) Los terraplenes y taludes serán revegetados con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

d) Cuando se introduzcan modificaciones importantes en la topografía originaria del terreno, se procurará en proyecto la adecuación al entorno, evitando apantallamientos.

7. En todo caso, será de aplicación la legislación sobre residuos vigente.

Artículo 224. Condiciones generales reguladoras de los caminos.

1. Los caminos son las vías de servicio o de carácter complementario de las actividades implantadas en suelo no urbanizable, habitualmente con ancho menor de 6 metros y pavimentos económicos (explanada mejorada, suelos estabilizados u hormigones de poco espesor).

2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación aunque éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela.

3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal. En la solicitud de ésta se deberá justificar:

a) La necesidad de su apertura por el carácter de acceso de una actividad implantada en el medio rural, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia si no se acredita convenientemente.

b) La obtención de la preceptiva autorización ambiental de acuerdo con la legislación ambiental vigente.

CAPÍTULO 4

Condiciones particulares de edificación en Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 225. Obras o instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio. Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

2. En todo el suelo no urbanizable las obras o instalaciones anejas a la explotación de la finca deberán cumplir con las siguientes condiciones particulares:

a) Casetas móviles para almacenar aperos y útiles de trabajo de 4 m² como máximo y 3 m de altura en huertos familiares, desde parcelas de 2500 m².

b) Se admitirán pequeñas construcciones fijas para establecimiento de instalaciones tales como captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) siempre que tengan una superficie edificada inferior a 20 m² y una altura máxima de 4 m sobre parcela de dimensión superior a 2.500 m².

c) Casetas para aperos, entendidas como aquellas construcciones de escasa superficie, altura y entidad constructiva, destinadas exclusivamente a la guarda de los aperos de labranza y otro pequeño material necesario para la explotación agraria de la finca.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

c.1) Parcela mínima: 2.500 m²

c.2) Superficie construida máxima 20 m²

c.3) Altura total máxima de 4 m

c.4) Separación a linderos: 4 m

c.5) Condiciones constructivas:

c.5.1) Su tipología constructiva y programa arquitectónico deberán ser adecuados a su carácter agrario, no pudiendo, en ningún caso, incluir dependencias, instalaciones o soluciones arquitectónicas propias de las viviendas.

c.5.2) Los huecos que se ubiquen en las fachadas que, preferentemente se ubicarán en la zona más alta de la edificación, deberán ser acordes a la tipología edificatoria, justificándose en el proyecto la necesidad de éstos así como su tamaño en función de los enseres o maquinaria a albergar.

Se prohíbe la utilización de estas edificaciones para uso residencial.

d) El resto de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos, tales como almacenes de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., con las limitaciones referidas anteriormente, cumplirán con carácter general las siguientes condiciones:

d.1) La parcela mínima será de 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

d.2) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 250 m. de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima los linderos de la finca será de 10 m.

d.3) La ocupación de la edificación será como máximo del 5% de la superficie de la parcela.

d.4) La altura máxima de la edificación será de 7 m. con un máximo de 2 plantas.

d.5) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar.

d.6) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras

3. A la solicitud de licencia municipal de obras deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente cuando así lo requiera la legislación estatal.

- Informe emitido por ingeniero técnico agrícola debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.

- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, cuando se trate de instalaciones anejas de más de 20 m² y hasta 300 m² construidos.

4. Cuando la explotación a la que esté ligada la construcción cuya licencia se solicita vaya a ser implantada con posterioridad a dicha solicitud, se otorgará la licencia de obras condicionada a la efectiva puesta en marcha y mantenimiento de la explotación.

Artículo 226. Condiciones Particulares de Edificación para la instalación o construcción de invernaderos o protección de cultivos y los invernaderos comerciales.

1. Definición: son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. La construcción de invernaderos requerirá, en todo caso, la obtención de previa licencia municipal. A estos efectos, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de la información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

3. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

4. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 m.

5. La altura máxima de las instalaciones será de 6 m.

6. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

Artículo 227. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones vinculadas a la extracción de las materias primas y a explotaciones mineras.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m de cualquier otra edificación y, en todo caso, 20 m a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será, como máximo, el 30% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m. y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización, como en su volumetría y diseño.

7. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera como transformadores, generadores, etc. siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 m., se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

Artículo 228. Condiciones Particulares de Edificación para Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 10.000 m².
2. Se separará 100 m. de cualquier otra edificación y en todo caso 10 m. a los linderos de la finca.
3. La ocupación de parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

Artículo 229. Condiciones Particulares de Edificación para Almacenaje de Productos no Primarios.

1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, supermercado, etc.), incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).
2. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m. de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima de la parcela será del 20%.
5. La altura máxima será de 7 m.

Artículo 230. Condiciones Particulares de Edificación de los establos, residencias y criaderos de animales.

1. Definición: Se incluyen aquí las instalaciones de ganadería o de cría intensiva que precisen Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, así como las instalaciones que precisen calificación ambiental, o procedimiento equivalente, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación ambiental vigente.
2. Con el objeto de reducir el riesgo de enfermedades o afecciones derivadas de este tipo de actividades, toda construcción que sirva de alojamiento de los animales anteriormente citados, deberá guardar las distancias mínimas a los cascos urbanos, edificaciones residenciales u otras edificaciones para alojamiento de animales establecidas en la legislación específica o el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de prevención ambiental.

Artículo 231. Condiciones Particulares de Edificación de las Almazaras.

1. Definición: se podrán instalar industrias de transformación del fruto del olivo en su variedad de extracción de aceite. Al ser una industria necesitada de mucho suelo, podrá instalarse en el no urbanizable.
2. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.
3. Las orujeras se separarán 2.000 m de cualquier núcleo de población y 500 m de cualquier otra construcción en que se produzca presencia habitual de personas. En general, la separación a los linderos de la finca será de 10 m.
4. La ocupación de la edificación será como máximo del 30% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 7 m con un máximo de dos plantas sin contar en ella las instalaciones especiales de uso indispensable para el funcionamiento de la industria.
6. Las almazaras contarán con lagunas de aireación y secado para el tratamiento de alpechines, suficientemente impermeabilizadas para no contaminar las aguas freáticas y con superficie necesaria para asegurar la evaporación y posterior solidificación de los residuos producidos en una cosecha. La documentación ambiental para la obtención del Informe Ambiental correspondiente justificará la ubicación, en cuanto a la separación a los núcleos de población.
7. Las instalaciones y las lagunas de secado contarán con barrera vegetal para mitigar el impacto visual desde los núcleos.

Artículo 232. Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero.

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo, tales como haciendas, cortijos y casillas. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesaria la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación con carácter previo a la solicitud de licencia de obras en el que se justifique la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. La

inscripción registral de la finca a la que se conceda licencia deberá establecer los parámetros urbanísticos tenidos en cuenta para la concesión de licencia. En el caso de que se haya agotado la ocupación la finca quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.

A estos efectos, para entender justificada la necesidad de implantación de la vivienda en suelo no urbanizable será necesario que el correspondiente Proyecto de Actuación tenga como soporte un análisis específico fundamentado en el que, partiendo de un conocimiento razonable de la realidad actual de las explotaciones agrícolas en el municipio (tipologías de explotación, configuración parcelaria, parámetros de productividad, cultivos, factores socioeconómicos, etc.), establezca unas pautas objetivas en base a las cuales poder justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada agrícola o una vivienda vinculada a fines agrícolas, forestales o ganaderos

3. Será necesaria licencia municipal, previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

4. A la solicitud de licencia municipal deberá acompañarse:

- Título que acredite la titularidad y superficie de los terrenos donde se desarrolla la explotación o, en su caso, contrato de arrendamiento de dicha explotación.

- Demostración fehaciente de la existencia de ingresos derivados de la actividad, siempre que no se trate de una explotación de nueva actuación.

- Proyecto técnico visado por el colegio profesional correspondiente.

- Informe emitido por técnico competente debidamente visado que acredite la actividad y la necesidad de la construcción.

- Justificación de no formación de nuevo asentamiento rural.

- Justificación de no poseer ninguna vivienda habitable en el municipio o, en su caso, de que la misma no es adecuada para atender la explotación.

5. Requisitos de la parcela:

- La parcela mínima edificable cuando esté vinculada a explotación agrícola será 30.000 m²

- La parcela mínima edificable cuando esté vinculada a explotación ganadera o forestal será aquella que en el informe emitido por técnico competente acredite que es la adecuada para el desarrollo de la actividad correspondiente.

- Exista captación de agua para riego y/o consumo doméstico, con aforo suficientes para la utilización definitiva de la parcela. Exista, en su caso, red o sistema de riego, con la infraestructura necesaria, cuando la plantación arbórea lo necesite, por tratarse de actividad productiva.

- Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje y evitar la limitación del campo visual.

- La parcela debe encontrarse en explotación.

3. Las condiciones generales de edificación, son las siguientes:

a) Las construcciones se separarán como mínimo 5 m de los linderos de la finca.

b) La ocupación máxima de la edificación será del 1% de la superficie de la parcela con una superficie ocupada máxima de 150 m².

c) La altura máxima de la edificación será de 7 m en un máximo de dos plantas.

d) Se respetará la parcelación catastral existente en el momento de aprobación inicial de este PGOU

e) La implantación de la edificación no inducirá a la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población e impedirá transformaciones abusivas del destino rústico del suelo.

f) Las construcciones deberán adecuarse a las pautas dominantes tradicionales dentro de la zona en lo que se refiere a la composición arquitectónica, así como al empleo de materiales y colores

Artículo 233. Condiciones Particulares de Edificación para conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

1. A efectos del presente plan general se consideran edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el suelo no urbanizable sobre las que se permite la realización de obras de conservación, rehabilitación o reforma aquéllas que, no encontrándose fuera de ordenación por ser compatibles con la ordenación propuesta por el presente PGOU, cumplan las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con el volumen edificatorio y los elementos estructurales reconocibles acreditados según informe de técnico competente.

b) Que hayan sido construidas con la oportuna licencia urbanística previa aprobación del correspondiente proyecto de actuación o autorización equivalente. Cuando se pretenda la rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha de entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación del Urbana, la

acreditación de este requisito podrá sustituirse por la correspondiente certificación expedida por el Ayuntamiento en la que quede reflejada su antigüedad, que sigue manteniendo el uso y las características tipológicas que tenía y no se encuentra en situación legal de ruina urbanística.

A las edificaciones fuera de ordenación les será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de esta Normativa.

2. Las definiciones de obra de rehabilitación, conservación y reforma se recogen en el Capítulo 1 del Título 5 de la presente normativa urbanística.

3. Se considera parcela mínima edificable la parcela catastral existente a la aprobación inicial del presente planeamiento general.

4. Los parámetros urbanísticos y demás condiciones de edificación que deben cumplirse en la conservación, rehabilitación o reforma serán aquellos que se determinan para cada clase de suelo no urbanizable, con las excepciones establecidas en los siguientes apartados:

4.1. Las obras se llevarán a cabo teniendo en cuenta el volumen actual consolidado de las edificaciones, construcciones o instalaciones.

4.2. Cuando de los elementos estructurales existentes en la parcela no pueda determinarse la superficie consolidada de la edificación, construcción o instalación, se entenderá que la superficie a rehabilitar será la que conste acreditada en la escritura pública de propiedad o en la inscripción registral o catastral.

4.3 Cuando las obras supongan ampliación del volumen edificable de una edificación con uso de vivienda, el cambio de uso a vivienda o se pretenda implantar una actuación de interés público, será necesaria la aprobación de un proyecto de actuación con carácter previo a la concesión de licencia de obras.

A estos efectos, no se considerará ampliación las obras que, siendo necesarias por razones estructurales, impliquen aumento del volumen edificatorio pero no supongan incremento de la superficie útil de la edificación.

Artículo 234. Condiciones Particulares de Edificación para la ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Con carácter general, y sin perjuicio de lo que se dispone a continuación respecto a infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos concretos, para este tipo de construcciones en Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta los parámetros edificatorios recogidos en el Título III relativo a Normas Reguladoras de los usos.

Artículo 235. Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios.

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el Suelo No Urbanizable dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

6. La altura máxima será de 7 m (dos plantas).

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras.

Artículo 236. Condiciones Particulares de Edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

1. Definición: Son aquellos establecimientos industriales que por sus dimensiones, por estar catalogadas dentro de las industrias molestas, nocivas, insalubres requieran emplazarse fuera del medio urbano. Se incluyen las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que justifiquen la necesidad de un emplazamiento rural.

2. La parcela mínima será de 10.000 m².

3. Se separarán 250 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas y 100 m. de cualquier otra edificación. La separación a linderos será de 20 m.

4. La ocupación máxima de parcela será del 30%.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 m y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

7. La finca se arbolará perimetralmente.

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

Artículo 237. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones vinculadas al ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

1. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².
2. Las construcciones se separarán 20 m de los linderos de la finca.
3. La ocupación máxima por la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.
4. La altura máxima de la edificación será de 9 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
5. Se dispondrá en el interior de la parcela de un aparcamiento por cada 200 m² de suelo y no menos de uno por cada 100 m² construidos, como mínimo.

Artículo 238. Condiciones Particulares de Edificación para las instalaciones deportivas en el medio rural.

1. Definición: Es el conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación máxima por la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.
5. La altura máxima de la edificación será de 8 m que se desarrollarán con un máximo de dos plantas.
6. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 239. Condiciones Particulares de Edificación para Albergues de Carácter Social.

1. Definición: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
3. Las construcciones se separarán 10 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 240. Condiciones Particulares de Edificación en las instalaciones vinculadas a la acampada.

1. Definición: Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.
2. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².
3. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m de los linderos de la finca.
4. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.
5. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.
6. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.
7. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.
8. Los cerramientos de los campamentos así como de las construcciones anexas deberán armonizar con el entorno.

Artículo 241. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones no Permanentes de Restauración.

1. Definición: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen, en general, el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

2. El Ayuntamiento regulará los espacios apropiados para estas instalaciones en razón de las festividades propias de cada término municipal, tales como ferias, romerías, etc. o el uso recreativo de ríos, espacios arbolados, etc.

Artículo 242. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones Permanentes de Restauración.

1. Definición: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye ventas, discotecas, pubs, o similares.

2. La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 m.

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La ocupación máxima de parcela será del 10%.

5. La altura máxima será de 7 m en un máximo de 2 plantas.

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

Artículo 243. Condiciones Particulares de Edificación para Instalaciones Hoteleras.

1. Definición: Son las instalaciones propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye, por tanto, hostales, mesones, posadas, apartamentos y complejos turísticos rurales etc. En todo caso, estas instalaciones deberán cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable.

2. La parcela mínima será, en todo caso, 30.000 m².

3. Se separarán como mínimo 10 m de los linderos de la finca, además de las protecciones específicas de carreteras.

4. La altura máxima será de 4 m en un máximo de 1 planta, debiendo sus instalaciones estar integradas en el paisaje.

5. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

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

Artículo 244. Condiciones Particulares de Edificación de los Usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.

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

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

3. No se rebasará la altura de 4 m y, en ningún caso, se superará 1 planta.

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

Artículo 245. 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:

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

b) 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 246. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones recreativas de interés supralocal.

1. 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 pueden tener una incidencia supralocal.

2. 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.

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

4. 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.

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

6. En los campos de golf las zonas entre calles deberán contar con especies de vegetación autóctona y jardinería xérica.

7. Abastecimiento y depuración. Los campos de golf así como las instalaciones recreativas de interés supralocal 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.

Artículo 247. Condiciones Particulares de Edificación para las Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

1. Definición: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 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 enumeran 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.

2. En el caso de autovías y autopistas, será el proyecto de las mismas el que señale las condiciones particulares de edificación de las instalaciones a su servicio.

3. Las condiciones particulares de edificación para las estaciones de servicio, báscula de pesaje y puntos de socorro para el resto de las carreteras son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 15 m.

b) Se separará 5 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

4. Las condiciones particulares de edificación para los talleres mecánicos de reparación al servicio de los usuarios de la carretera son las siguientes:

a) La parcela tendrá una dimensión superior a 5.000 m² con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 m.

b) Se separará 10 m de los linderos de la finca, sin perjuicio de las protecciones específicas de las carreteras.

c) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

d) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

e) El problema de aparcamiento y espera de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

5. Las condiciones particulares de edificación para los almacenes de maquinaria y mantenimiento al servicio de la carretera son las siguientes:

a) La edificación se alineará a vial.

b) La ocupación máxima de parcela será del 80%.

c) La altura máxima será de 8 m en un máximo de 2 plantas.

6. No se regula parcela mínima ni ocupación para el caso de básculas de pesaje e instalaciones de medición del tráfico dadas sus pequeñas dimensiones.

TÍTULO X

ACTUACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

Fichas Urbanísticas

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA		AA-1
FARAJÁN		CANALIZACIÓN ARROYO
		TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
		OBJETO DE LA ACTUACIÓN Urbanización
		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
		SUPERFICIE 737 m ²
		USO PORMENORIZADO Viario público
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación y/o permuta	
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN		
La calle objeto de actuación, discurre sobre el arroyo que se encuentra embovedado en tramos discontinuos desde su entrada en el casco urbano al atravesar la carretera provincial MA-7301. Las obras de urbanización de dicho vial se encuentran deterioradas y son insuficientes, por lo que resulta indispensable su adecuación mediante un proyecto conjunto y unitario. La actuación se someterá a trámite de Autorización Ambiental Unificada (epígrafe 13.7.d) del Anexo I de la Ley 7/2007). Actualmente el agua aflora primero sobre la calle Calvario, continua aguas abajo por la calzada hacia el campo de fútbol, cayendo de nuevo sobre el desnivel existente hasta acometer al alcantarillado en el parte baja de la calle en la que ya discurre embovedado. La deficiente urbanización y canalización del arroyo, provoca una situación de riesgo en el viario urbano y problemas de estabilidad constructiva que es preciso subsanar. La superficie estimada para la correcta urbanización se estima en 737 m². La actuación a realizar deberá dejar libre al menos la zona correspondiente al Dominio Público Hidráulico delimitándose en base a las dimensiones de la canalización ejecutada, y ajustándose la zona de servidumbre al límite de la alineación de las fachadas ya existentes. Y en el caso de construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a la zona de servidumbre, estas deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce. En el proyecto de urbanización se deberá estudiar el punto de vertido y los caudales de aportación del drenaje de la ladera situada aguas arriba para el diseño de la actuación de evacuación de aguas que se proponga. En las actuaciones a ejecutar, aguas arriba de la carretera MA-730,1 se evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, mientras que la correcta urbanización y canalización de las aguas pluviales en el suelo urbano consolidado, correspondientes a una infraestructura urbana ya embovedada, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias con un proyecto unitario en coordinación con la Diputación Provincial por ser una carretera gestionada por dicho organismo. Es preciso un ajuste de alineaciones, con el fin de consolidar adecuadamente las edificaciones anexas en el extremo norte de la actuación. La actuación resolverá los aspectos mencionados, a la vez que procurará a ser posible, una nueva comunicación peatonal entre la calle Calvario y la actual carretera provincial MA-7301, haciendo más permeable la trama urbana.		

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA

AA-1

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.
Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de esta actuación, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Los camiones cargados con tierra y demás restos deberán circular en todo momento con la caja tapada.
2. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geotécnico, que determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de los trabajos, para evitar posibles afecciones a las viviendas existentes.
3. Durante la ejecución facilitar los pasos necesarios.
4. Los trabajos se ejecutarán en horario diurno respetando los límites sonoros de acuerdo a la normativa autonómica vigente, evitando el uso del claxon salvo que sea estrictamente necesario.
5. La actuación afecta a un cauce por lo que será necesario informe vinculante del organismo competente en materia de aguas relativo a la actuación señalada.

ACTUACIÓN URBANIZADORA NO INTEGRADA		AA-2
FARAJÁN		CALLE ERETAS
		TIPO DE ACTUACIÓN Actuación Asistemática
		OBJETO DE LA ACTUACIÓN Urbanización
		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
		SUPERFICIE 490 m ²
		USO PORMENORIZADO Viario público
PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación y/o permuta	
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN		
La deficiente urbanización actual de la calle Eretas, en su situación de borde urbano, provoca riesgos y problemas de estabilidad del firme que es preciso subsanar mediante obras públicas ordinarias. La actuación resolverá los aspectos mencionados, a la vez que mejora los servicios urbanísticos existentes. Se definen alineaciones para la nueva edificación garantizando un ancho mínimo de calle de 4m. que proporciona un adecuado diseño de la trama urbana sobre el desnivel existente, mediante un ensanchamiento en su extremo oeste para posibilitar el giro de vehículos y la creación de un mirador sobre el paisaje. La actuación garantizará la protección de la Era existente incorporada al Catálogo del PGOU (Nº Catálogo: XLII Era Calle Eretas). El municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar, siendo de aplicación lo dispuesto en el correspondiente artículo 143 de la L.O.U.A. Se establece en este ámbito la ordenanza de edificación de Núcleo Tradicional NT completando la trama urbana existente. Pero se limita la altura de las nuevas edificaciones a una planta (PB), en la margen sur de Calle Eretas, con el fin de no superar en la fachada sur de tales edificaciones la altura máxima permitida considerando el desnivel existente en el terreno. Mejorando de este modo, mediante la actuación urbanística propuesta y sus objetivos y criterios de ordenación, la integración paisajística del borde urbano generado y el soleamiento en calles tan estrechas como la existente. Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.		
SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES		
Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa. Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.		
ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
En el ámbito de esta actuación se encuentra una Era incorporada al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU, Nº Catálogo XLII "Era Calle Eretas". La actuación garantizará la protección de dicho elemento con una adecuada integración en la ordenación resultante de la actuación urbanizadora.		
MEDIDAS CORRECTORAS		
1. El proyecto de urbanización debe de incluir un reconocimiento geotécnico, que determinará las medidas mas adecuadas para la ejecución de los trabajos, para evitar posibles afecciones a las viviendas existentes. 2. Durante la ejecución facilitar los pasos necesarios. 3. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial 4. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales 5. Se evitará afectar al almendro y las encinas existentes fuera de la parcela y que lindan con esta en su porción noroeste. 6. Evitar los depósitos de materiales y la erosión hacia el sur de la parcela pudiendo afectarse con ello al arroyo existente. 7. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-1

FARAJÁN

PARTIDO DEL ROMERAL

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Área de ámbito reducido

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN

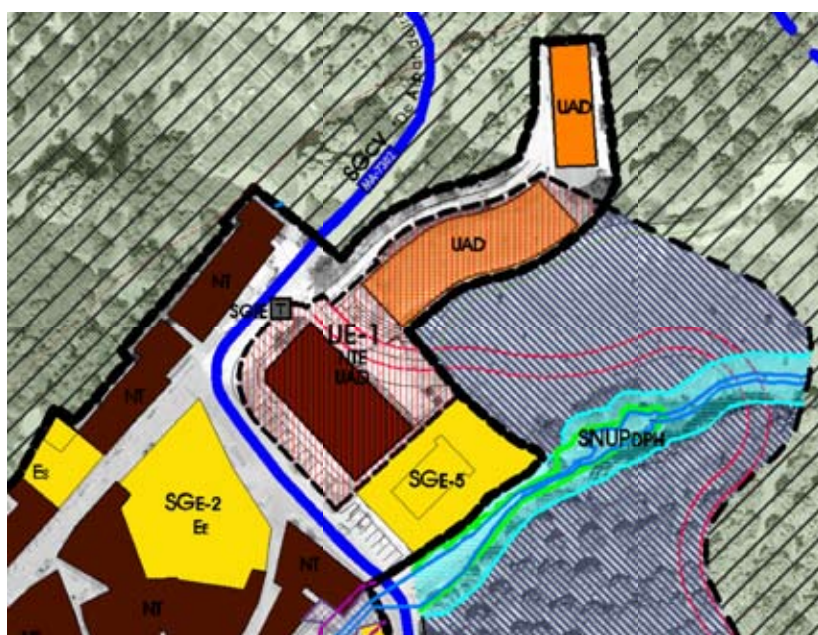
2.795,00 m²

USO GLOBAL

RESIDENCIAL

AREA DE REPARTO

AR-1



ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

0,852.375,752.3
75,752.138,17523

7,575

(*)0,00SUPERFIC

IE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Total Uas	A. Objetivo Uas	A.Subjetivo Uas	10% Cesión A.	Excesos A.
------------------------	------------------------------	----------------------------	--------------------	--------------------	---------------	------------

DENSIDAD viv/Ha2.795,00	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	%	VPP	m²t
58	16	0,85	1,00	1,00	30		712,725

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR		ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPAMIENTO. MÍN.
30m²s/100m²t	712,725 (*)	427,635	285,09

USOS PORMENORIZADOS

NTE	30-50 %
UAD	50-70 %

CESIÓN DOTACIONES LOCALES PROPUESTAS

TOTAL	ESP.LIBRES	EQUIPAMIENTO
----	----	----

NUEVO VIAL	588 m²s	TOTAL APARCAMIENTOS:	24 Plazas (de las cuales el 50% serán públicas)
------------	---------	----------------------	---

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización

PLAZOS	
PLANEAMIENTO	2 AÑOS
INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-1****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, situada al noroeste del casco urbano en continuidad con el mismo. Su límite físico lo determinan al norte la edificación existente, al sur la piscina municipal, al oeste los viales públicos que le proporcionan acceso "Antiguo Camino de Ronda", MA-7302 "De Alpandeire a Faraján" y MA-7301 "De Juzcar a Faraján" y al este un fondo edificable equivalente a las edificaciones situadas en continuidad.

El objetivo de la actuación es dotar de un nuevo acceso a la Piscina municipal existente, denominada en el Plan Sistema General de Equipamiento SGE-5 y a su vez preveer la continuidad de dicho vial en el suelo urbanizable sectorizado situado ladera arriba. De esta forma se garantizará una adecuada inserción de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución con la malla urbana y con el nuevo crecimiento propuesto.

El desarrollo del sector precisará de informe vinculante de la Administración competente en materia de aguas, debiendo justificar la disponibilidad de recursos hídricos con carácter previo a su aprobación.

(*) Los terrenos en los que se ubica la Piscina Municipal fueron cedidos anticipadamente (Memoria de Participación: Convenio urbanístico de planeamiento suscrito con fecha 4 de noviembre de 2005). Dicho Sistema general de equipamiento, Piscina Municipal, se encuentra ya ejecutado y afecto a su uso, quedando dicha actuación declarada expresamente compatible con el modelo urbanístico territorial, adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se encuentra integrado en la malla urbana y por ello es clasificado como suelo urbano consolidado. La cesión en suelo realizada, resulta equivalente a la reserva necesaria para dotaciones y materialización de la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio, establecidas en los Art 17.1.2ª a) y 54.2.b) de la LOUA. Es por ello que atendiendo a la exención contemplada en el Art 17.2. de la LOUA, se exime al ámbito de nuevas cesiones de terreno a favor del municipio, salvo las necesarias derivadas de la ordenación resultante para viales, aparcamientos y las precisas para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos en el ámbito.

La ordenación grafiada, en los planos de ordenación completa, es orientativa. El Estudio de Detalle podrá ajustar conforme al artículo 15 de la LOUA la ordenación propuesta, respetando las siguientes determinaciones de carácter vinculante:

- El trazado del nuevo vial, deberá comenzar en la intersección entre el "Antiguo Camino de Ronda" y la carretera MA-7302. Garantizará una sección media de 8,60m, la cual incluye cinco metros de calzada para ambos sentidos de circulación, aceras de 1,80 y aparcamientos.
- La delimitación de la unidad de ejecución se circunscribe a la fijación del ámbito para el pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de la mejora de las infraestructuras viarias previstas (Art 105.5. L.O.U.A.)
- Al ser la unidad de ejecución colindante con las actuales carreteras provinciales MA-7302 y MA-7301, se deberán respetar las alineaciones definidas y autorizadas por el órgano titular de la carretera para la construcción de la Piscina Municipal. Así mismo, se garantizará la alineación de la edificación con frente al "Antiguo Camino de Ronda" para un ancho de vial de 5 metros.
- El diseño y dimensiones del espacio público generado, garantizará el cumplimiento de las determinaciones del Decreto 293/2009 de 7 de julio (BOJA núm.140 de 21 de julio de 2008) y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. (BOE núm. 61 de 11 de marzo de 2010). o legislación que la sustituya.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

El dominio público de la carretera, será excluido de todo aprovechamiento, y la zona de servidumbre permanecer libre de toda edificación y/o infraestructura y cualquier uso no autorizable según lo dispuesto en la correspondiente legislación vigente será declarado fuera de ordenación.

PROTECCIONES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

En el ámbito, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-1****MEDIDAS CORRECTORAS DETERMINADAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

1. Evitar afecciones a la carretera MA-7302, así como al colegio público ubicado junto a la parcela.
2. Diseño previo siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
3. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial
4. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales
5. Estudio geotécnico previo y medidas de estabilización de taludes resultantes.
6. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
7. Los trabajos se ejecutarán en horario diurno respetando los límites sonoros de acuerdo a la normativa autonómica vigente.
8. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
9. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas
10. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al transplante de los de mayor singularidad.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-2****FARAJÁN****LAS CRUCES****UNIDAD DE PLANEAMIENTO**

Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN

Cesión y Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

SUPERFICIE5.426,00 m²**USO GLOBAL**

INDUSTRIAL

ÁREA DE REPARTO

AR-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m ² s	A.Medio UA/m ²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
5.426,00	0,50	2.713,00	2.713,00	2.441,70	271,30	0,00

DENSIDAD nav/Ha	Nº NAVES	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso
18	10	0,5	1,00	1,00

ORDENACIÓN PORMENORIZADA**CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)**

ESTÁNDAR	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPENTO. MÍN.	RESERVA TOTAL
14	542,60	217,04	759,64
20			1.085,20
PROPUESTO	1.056,00	193,00	1.249,00
VIALES			
			1711 m ² s
APARCAMIENTOS: (50% públicos)			27

USOS PORMENORIZADOS

NT	
UAD	
UAS	
IND	100%

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**UE-2****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

El desarrollo del sector precisará de informe vinculante de la Administración competente en materia de aguas, debiendo justificar la disponibilidad de recursos hídricos con carácter previo a su aprobación.

La ordenación garantizará el establecimiento de la cesión correspondiente al área libre en el límite exterior de la unidad, a modo de anillo que permita por un lado segregar el uso residencial colindante del uso industrial a consolidar. La cesión para equipamiento se situará lo más cercana y accesible para su uso desde la zona residencial.

El planeamiento de desarrollo preverá la creación y ubicación de un Punto Limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los residuos peligrosos que se generen, tal y como determina el Decreto 99/2004 de 9 de marzo. Además deberá incluir un estudio acústico de acuerdo a la Instrucción Técnica 3 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica Decreto 6/2012 y preveer, si fuese necesario, zonas de amortiguación con áreas con objetivos de calidad acústica distintos.

La red de alcantarillado de la zona industrial deberá de disponer de tanque de tormenta con el objeto de derivar hacia la depuradora las primeras aguas de lluvia de mayor carga contaminante. El planeamiento de desarrollo del sector deberá contemplar una red de saneamiento separativa para aguas pluviales y residuales, lo que habrá de ser tenido en consideración igualmente en las sucesivas remodelaciones de la red actual.

Se garantizará la reserva de terreno a lo largo del carril Faraján Jubrique con un ancho total de 7 metros de calzada, como previsión de futuras ampliaciones de la red de caminos de la Diputación Provincial de Málaga, organizando el acceso a través de un vial de servicio.

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa. Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de este sector, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Evitar afecciones al camino MA-9017, así como a las viviendas existentes al norte
2. Diseño previo siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado
3. Estudio geotécnico previo y medidas de estabilización de taludes resultantes
4. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial.
5. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales
6. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
7. Los ejemplares arbóreos deberán ser integrados en la futura urbanización o en su defecto transplantados.
8. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
9. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
10. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas
11. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al transplante de los de mayor singularidad.

**SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO**

FARAJÁN

UR-1

EL ROMERAL

UNIDAD DE PLANEAMIENTO
Sector

OBJETO DE LA ACTUACIÓN
Cesión y Urbanización

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO
Privada

SUPERFICIE
13.247,00 m²

USO GLOBAL
RESIDENCIAL

ÁREA DE REPARTO
AR-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE m²s	A.Medio UA/m²	A.Urbanístico.Medio	A. Objetivo UA	A.Subjetivo UA	10% Cesión A.	Excesos A.
13.247,00	0,60	7.948,20	7.948,20	7.153,38	794,82	0,00

DENSIDAD viv/Ha	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD	Coef. Tipol.	Coef. Uso	Edif.Min.Viv.Protégida	m²t
35	46	0,6	1,00	1,00	30% edif.Res	2.384,46

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CESIÓN DOTACIONES LOCALES (Art. 17 de la LOUA y el RPU)

ESTÁNDAR	ESP.LIBRES MÍN.	EQUIPENTO. MÍN.	RESERVA TOTAL
30	1.430,68	953,78 (*)	2.384,46
55			4.371,51
PROPUESTO			

USOS PORMENORIZADOS

NT	21%
UAD	79%
UAS	
IND	

VIALES

APARCAMIENTOS: (50% públicos)	79
--------------------------------------	----

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	PLAZOS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación	PLANEAMIENTO	2 AÑOS
URBANIZACIÓN	Proyecto de Urbanización	INIC. EJECUCIÓN	4 AÑOS

**SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO****UR-1****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Sector urbanizable situado en continuidad al suelo urbano de Faraján, ubicado al noreste del núcleo principal, produciendo como resultado un modelo de asentamiento compacto, el cual queda delimitado del siguiente modo:

- Al noroeste, por la unidad de ejecución UE-1, y el Sistema General de Equipamiento correspondiente a la Piscina municipal.
- El nordeste del sector queda delimitado por el trazado vinculante de un nuevo vial de borde, que parte de la UE-1 y desemboca en el barrio de Las Cruces, en continuidad con el inicio del carril de Faraján a Jubrique. Dicho vial de carácter estructural se adapta a la topografía permitiendo la integración armoniosa con el espacio circundante.
- El límite sur y este del sector es colindante, con el suelo urbano consolidado de la calle Calvario y las edificaciones existentes en el barrio de Las Cruces respectivamente.

La superficie del sector es orientativa, se ha descontado la superficie ocupada por la actual carretera, el arroyo y sus respectivos dominios públicos, por no ser considerados para el cálculo del aprovechamiento del sector.

El desarrollo del sector precisará de informe vinculante de la Administración competente en materia de aguas, debiendo justificar la disponibilidad de recursos hídricos con carácter previo a su aprobación.

El Dominio Público Hidráulico del arroyo, que atraviesa el sector y discurre paralelo a la piscina municipal, se ha delimitado en parte con los datos facilitados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, hasta donde tenían calculada las máximas crecidas ordinarias. Dicha información se completa utilizando criterios geomorfológicos, teniendo en cuenta el lecho actual del arroyo. A la delimitación así resultante se le han calculado los 5 metros de servidumbre y se ha clasificado el ámbito como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Dominio Público, y por tanto fuera del cómputo total de la superficie del sector UR-1 a efectos de aprovechamiento.

Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Así mismo la ordenación resultante deberá contar, con la autorización de la administración titular de la carretera que la atraviesa.

La zona inundable será compatible con su calificación como zona verde o espacio libre al igual que las posibles zonas de evacuación de las aguas en dicha ladera. La ordenación de la zona verde será acorde al fin indicado, permitiendo la integración del cauce en la trama urbana y a fin de conservar la masa arbórea existente.

La ordenación garantizará en su planeamiento de desarrollo, el adecuado drenaje de la ladera en la que se ubica el sector, evitando los embovedados y encauzamientos cerrados y favoreciendo la función natural de los cauces y pervivencia de su identidad territorial. El planeamiento de desarrollo del sector deberá contemplar una red de saneamiento separativa para aguas pluviales y residuales. El sector se podrá dividir en dos unidades de ejecución con un plan parcial de ordenación único, cumpliendo con los requisitos especificados en la LOUA. Destinará el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

La ordenación planteada garantizará una sección de 13m en la actual carretera MA-7301 para su correcta urbanización.

Se respetará en todo caso las alineaciones autorizadas en el informe sectorial emitido por el órgano titular de la vía en el Pre-Avance del PGOU, las cuales se corresponden con las de la Piscina Municipal y Punto de Información Turística existentes.

Mientras no se ejecute la Variante SGCv-1, el planeamiento de desarrollo deberá recoger la línea de la edificación a 25 m. de la arista exterior de la calzada y prever el acceso rodado a las edificaciones incluidas en el sector, a través del viario secundario, a fin de no ralentizar el tránsito en dicha vía hasta la ejecución de la futura Variante. Una vez ejecutado el SGCv-1, el actual trazado de la MA-7301 a su paso por el casco urbano, quedará desafectado.

En el borde sur del sector, la franja residual entre la actual carretera y la calle Calvario, que discurre en paralelo a cota más baja, es difícilmente edificable salvo que el planeamiento de desarrollo opte por modificar el muro de contención existente de la actual carretera. Cualquier actuación sobre dicho muro deberá ser un proyecto unitario y de mejora en toda su longitud, evitando así posibles descalses. De no ejecutar una nueva contención del talud de la carretera actual, la ordenación resultante del planeamiento de desarrollo destinara este suelo como área libre y mirador, produciendo un viario paisajístico sobre el núcleo tradicional, con posibilidad de establecer comunicaciones peatonales norte-sur entre la zona de nuevo crecimiento y la trama urbana existente.

(*) De la reserva para equipamiento resultante para el sector, se deberá descontar la cesión realizada anticipadamente para la ejecución del equipamiento público para Punto de Información Turística. Art 17.2. LOUA (Ver: Memoria de participación: Convenio urbanístico de planeamiento suscrito con fecha 2 de abril de 2.004). Su valoración será tenida en consideración a sus propietarios para la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística resultante.

**SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO****UR-1****SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES**

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

El dominio público de la carretera, será excluido de todo aprovechamiento, y la zona de servidumbre permanecer libre de toda edificación y/o infraestructura y cualquier uso no autorizable según lo dispuesto en la correspondiente legislación vigente será declarado fuera de ordenación. La ordenación resultante deberá contar, con la autorización de la administración titular de la carretera que la atraviesa.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de este sector, se ha de tener en consideración el trazado del camino incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU, ficha Nº XXXIV "Camino de Júzcar".

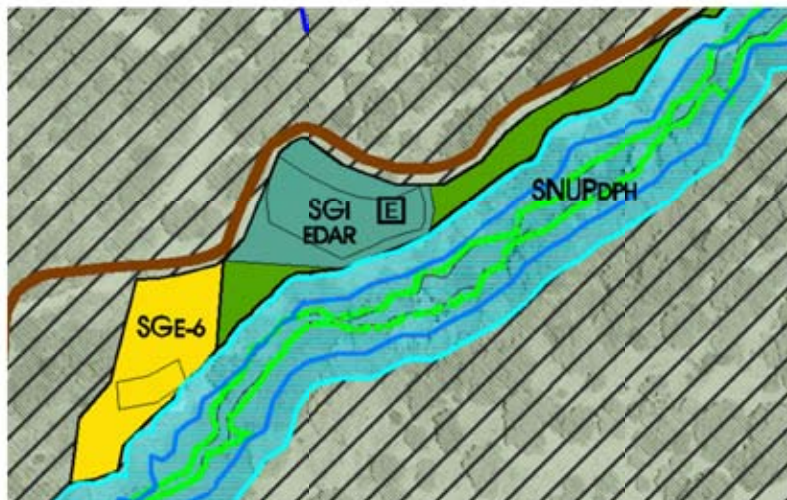
MEDIDAS CORRECTORAS

1. Se integrarán en la urbanización las encinas existentes en la zona de contacto de la parcela con la carretera MA-7302
2. Evitar los depósitos de materiales en las proximidades del arroyo existente
3. Evitar afecciones a la carretera provincial MA-7301
4. Diseño previo siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado
5. Estudio geotécnico previo y medidas de estabilización de taludes resultantes
6. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía Superficial
7. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales
8. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo
9. Los trabajos se ejecutarán en horario diurno respetando los límites sonoros de acuerdo a la normativa autonómica vigente.
10. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía
11. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización
12. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas
13. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al transplante de los de mayor singularidad
14. Los castaños existentes se integrarán en las áreas libres.

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO

SGE-6

FARAJÁN



OBTENCIÓN DE SUELO

Propiedad Municipal

USO

Equipamiento Público

INICIATIVA

Pública

SUPERFICIE

639,00 m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Parcela de propiedad municipal situada al sur del núcleo de población y comunicada a través del camino municipal CM-1 "Camino a Estepona".

La parcela es colindante con el cauce de pequeña entidad del Arroyo Conejil, por lo que para su delimitación como Sistema General se ha retranqueado hasta quedar fuera de la línea de 500 años, utilizando los planos de inundación facilitados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. (*Datos aportados según estudio de ordenación de la cuenca del Guadiaro*).

En la actualidad existe en dicha parcela una edificación en mal estado correspondiente a La Refinadora y Alambique (Ver Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, ficha N° V) la cual se propone adecuar mediante su rehabilitación con el objeto de su utilización para equipamiento municipal.

Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos para la ordenación:

- Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Accesos. Se acondicionará el entorno para su uso público, con diseño adecuado de sus accesos considerando las correspondientes afecciones. Se garantizará la creación de conexiones peatonales de fácil trazado que permita un recorrido amable desde el núcleo urbano hasta el equipamiento y se preverá la conexión con el sistema general contiguo.
- Habrá de incorporar una dotación de aparcamientos común para el ámbito y deberá resolver la conexión con los servicios urbanísticos necesarios.
- Ordenación. Se potenciará la singularidad de la ubicación para ser convertido en un nuevo polo urbano, considerando el carácter singular de su ubicación sobre el paisaje
- La urbanización se debe hacer de la manera menos impactante con el medio, minimizando los movimientos de tierra, compensando desmontes y terraplenes, reponiendo su cubierta vegetal, reduciendo la utilización de las superficies duras e impermeables en la urbanización, frente a las soluciones de zonas blandas que permiten la evapora-transpiración del suelo.
- Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

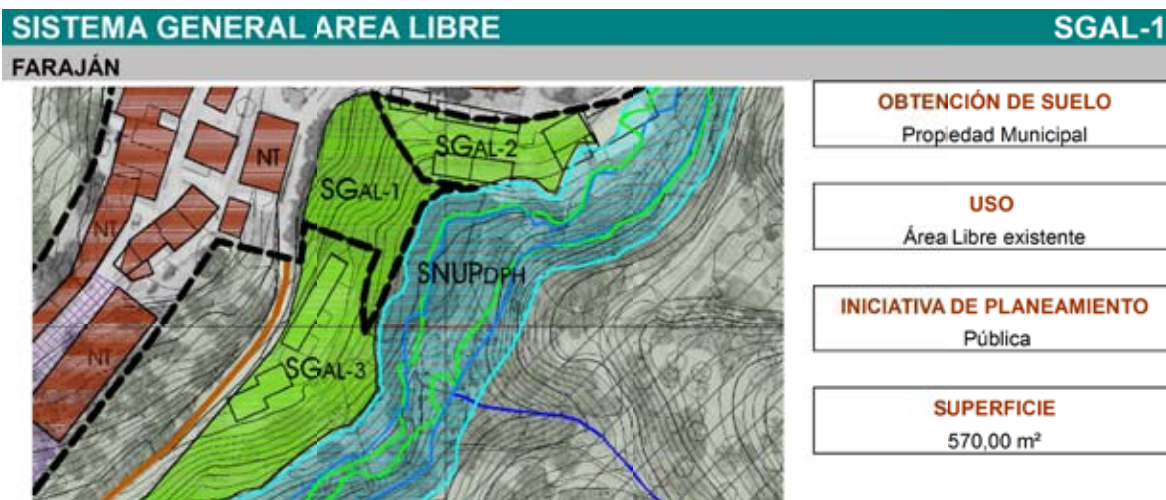
En el ámbito de esta actuación se encuentra una edificación incorporada al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU, N° Catálogo V "La Refinadora" y el acceso es a través del "Camino a Estepona" N° Catálogo XXXVII. La actuación garantizará la protección de dichos elementos con una adecuada integración en la ordenación resultante.

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO

SGE-6

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Se respetarán las encinas y castaños existentes en la parcela.
2. Diseño previo siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
3. Evitar los depósitos de materiales en las proximidades del arroyo existente.
4. Evitar afecciones al camino de Faraján a Estepona.
5. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial.
6. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.
7. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo
8. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
9. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
10. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.
11. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas.



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Pinar de propiedad municipal situado en el borde sur del casco urbano. Lo ocupa una formación joven y muy densa de pino piñonero (*Pinus pinea*), acotada mediante valla perimetral. La parcela es colindante con el cauce de pequeña entidad del Arroyo Conejil, por lo que para su delimitación como Sistema General se ha retranqueado hasta quedar fuera de la línea de 500 años, utilizando los planos de inundación facilitados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. (*Datos aportados según estudio de ordenación de la cuenca del Guadiaro*).

El objetivo de la actuación será la adecuación de la parcela para uso y disfrute público, así pues deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso del conjunto de espacios libres compuesto por los ámbitos denominados SGAL-1, SGAL-2 y SGAL-3, debiendo quedar justificado el cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente para los espacios públicos urbanizados y con la debida conservación del pinar.

Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se tratará como parque extensivo con tratamiento tipo forestal. Cualquier disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u otros obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

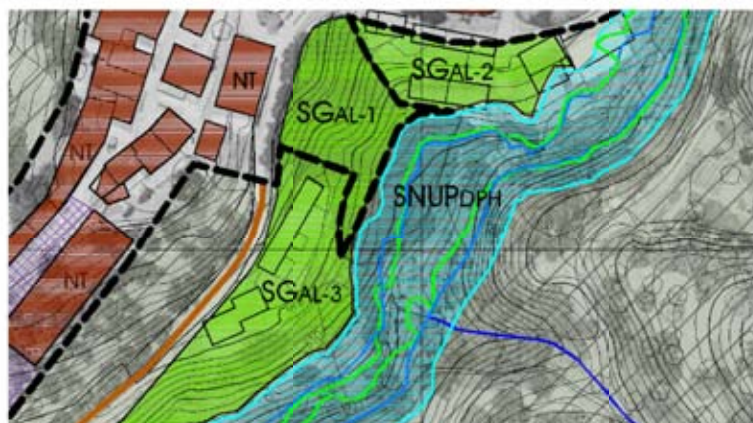
Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de actuación, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Se mantendrán los pies arbóreos existentes, siendo recomendable la extracción de algunos para facilitar el crecimiento de los restantes.
2. Las actuaciones que se planteen se trazarán de acuerdo a las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
3. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
4. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
5. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
6. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas.
7. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al trasplante de los de mayor singularidad.
8. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial.
9. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

SISTEMA GENERAL AREA LIBRE**SGAL-2****FARAJÁN****OBTENCIÓN DE SUELO**

Propiedad Municipal

USO

Área Libre

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Pública

SUPERFICIE

478,00 m²

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Parcela de propiedad municipal situado en el borde sur del casco urbano. Se encuentra actualmente ocupada por edificaciones auxiliares destinadas a corrales y/o almacén. La parcela es colindante al SGAL-1 situado al sur y al cauce de pequeña entidad del Arroyo Conejil. Para la delimitación de la parcela como Sistema General hacia el arroyo, se ha retranqueado hasta quedar fuera de la línea de 500 años, utilizando los planos de inundación facilitados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. (*Datos aportados según estudio de ordenación de la cuenca del Guadiaro*).

El objetivo de la actuación será la adecuación de la parcela para uso y disfrute público, así pues deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso del conjunto de espacios libres compuesto por los ámbitos denominados SGAL-1, SGAL-2 y SGAL-3, debiendo quedar justificado el cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente para los espacios públicos urbanizados.

Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se tratará como parque extensivo con tratamiento tipo forestal. Cualquier disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u otros obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

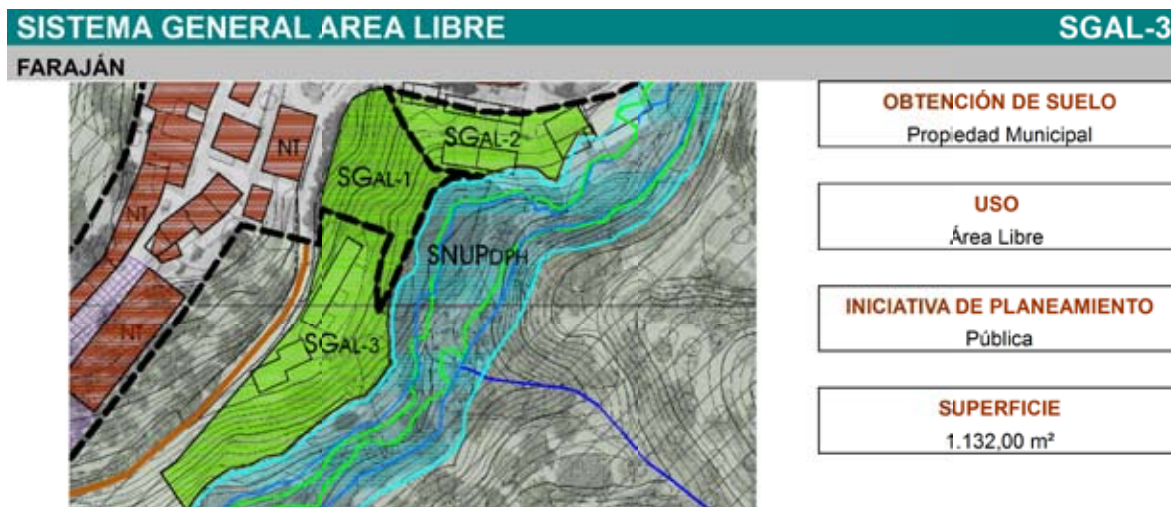
Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de actuación, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Las actuaciones que se planteen se trazarán de acuerdo a las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
2. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
3. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
4. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
5. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas
6. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al trasplante de los de mayor singularidad.
7. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial
8. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Parcela de propiedad municipal situado en el extremo sur del casco urbano. Se encuentra actualmente ocupada por edificaciones auxiliares destinadas a corrales y/o almacén. La parcela es colindante al norte con el SGAL-1, al oeste con el camino municipal CM-1 "Camino de Estepona" y al sudeste con el cauce de pequeña entidad del Arroyo Conejil. Para la delimitación de la parcela como Sistema General hacia el arroyo, se ha retranqueado hasta quedar fuera de la línea de 500 años, utilizando los planos de inundación facilitados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. *(Datos aportados según estudio de ordenación de la cuenca del Guadiaro).*

El objetivo de la actuación será la adecuación de la parcela para uso y disfrute público, así pues deberá diseñarse una red de senderos peatonales que permitan el uso del conjunto de espacios libres compuesto por los ámbitos denominados SGAL-1, SGAL-2 y SGAL-3, debiendo quedar justificado el cumplimiento de las condiciones mínimas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente para los espacios públicos urbanizados.

Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se tratará como parque extensivo con tratamiento tipo forestal. Cualquier disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramiento u otros obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

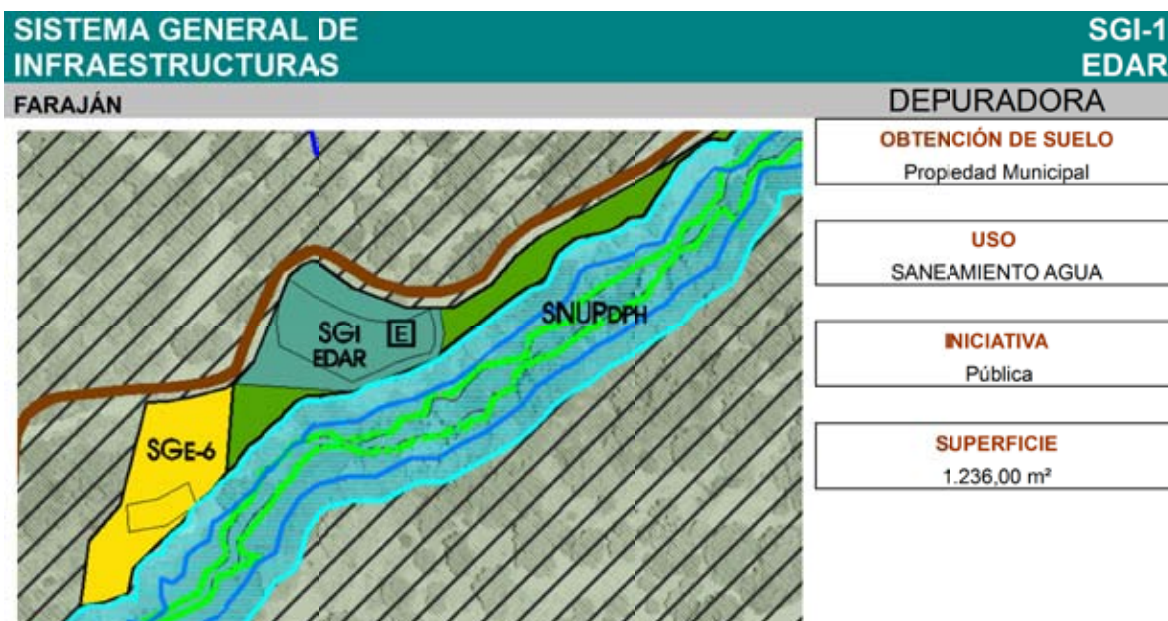
Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa. Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de actuación, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Las actuaciones que se planteen se trazarán de acuerdo a las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
2. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
3. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
4. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
5. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas
6. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al trasplante de los de mayor singularidad.
7. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial
8. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Parcela de propiedad municipal situada al sur del núcleo de población y comunicada a través del camino municipal CM-1 "Camino a Estepona".

La parcela es colindante con el cauce de pequeña entidad del Arroyo Conejil, por lo que para su delimitación como Sistema General se ha retranqueado hasta quedar fuera de la línea de 500 años, utilizando los planos de inundación facilitados por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico. (*Datos aportados según estudio de ordenación de la cuenca del Guadiaro*).

La Agencia Andaluza del Agua ha elaborado para dicha Parcela 99 del Polígono 1, un anteproyecto de actuaciones en materia de Saneamiento y Depuración en la cuenca alta del río Genal (clave 06.329.559/0311), en el cual se propone la implantación de una EDAR para el núcleo de . Dicha EDAR se prevé con un sistema de fangos activos con aireación prolongada en tanques de acero refabricados, y dos líneas de tratamiento con capacidad para 400 hab-eq cada una ocupando una superficie de 686 m² denominada en el plan general sistema general de infraestructuras SGI-1 EDAR. El plan amplía la superficie asignada a este sistema general hasta los 1.236 m² con la incorporación del resto de la parcela, no afectada por el SNUP-DPH, mediante la incorporación como área libre de la restante superficie que supone una franja de terreno paralela al camino de acceso.

El proyecto para la implantación de la EDAR deberá someterse a procedimiento de Calificación Ambiental. Una vez definido el punto de vertido será necesario solicitar ante la Consejería competente la correspondiente autorización para el vertido de las aguas depuradas. El vertido del EDAR será al cauce más cercano a la actuación, previa autorización de la administración competente.

Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el ámbito de actuación, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU. Cabe señalar que el acceso es a través del "Camino a Estepona" N° Catálogo XXXVII.

La actuación garantizará la protección de dicho elemento con una adecuada integración en la ordenación resultante.

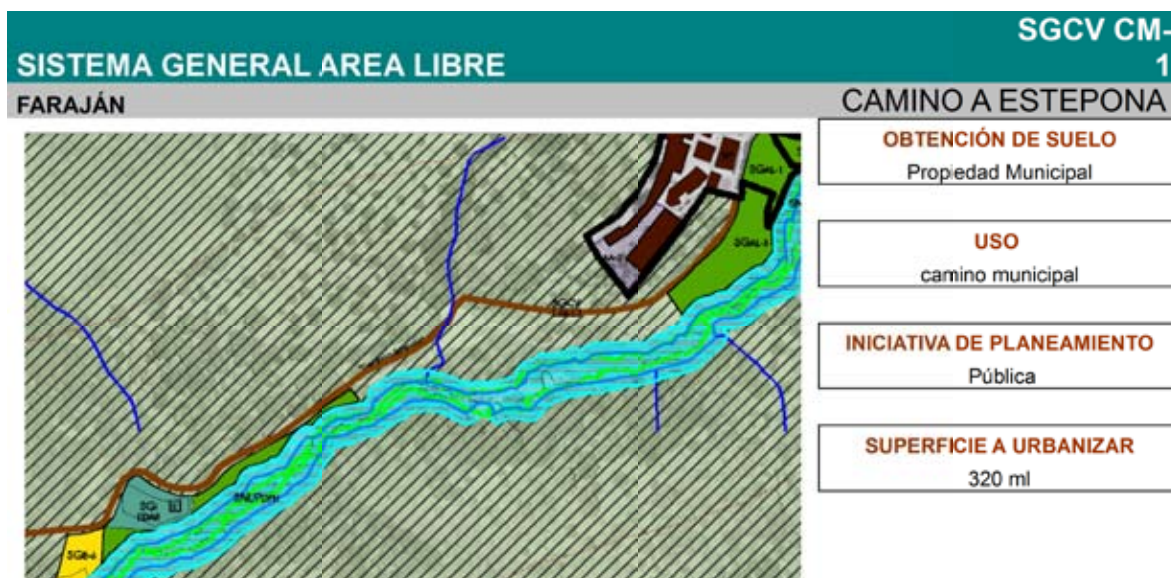
**SISTEMA GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS****SGI-1
EDAR****MEDIDAS CORRECTORAS**

1. Se transplantará el arbolado existente en la parcela que se vea afectado por el diseño final.
2. Diseño de la planta siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras. Diseñar el funcionamiento por gravedad de las líneas de agua y fango.
3. Evitar los depósitos de materiales en las proximidades del arroyo existente.
4. Evitar afecciones al camino de Faraján a Estepona.
5. Se prohibirá la ubicación de instalaciones temporales de obras sobre o próximas al arroyo, así como en sus áreas de influencia.
6. Se procurará el empleo del material excavado para el relleno de zanjas, creación de taludes, etc., transportando a vertedero controlado sólo el material estrictamente necesario, reduciendo así el paso de camiones y el incremento de los niveles sonoros.
7. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial.
8. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.
9. Se procurará el empleo de materiales tradicionales en el remate de la estructura de las instalaciones de la E.D.A.R. para facilitar su integración paisajística.
10. Implantar una cubierta vegetal que además de ayudar a la estabilización de los taludes facilite la ocultación de las infraestructuras y su integración paisajística, dando prioridad a especies con bajos requerimientos de agua y con bajo mantenimiento para asegurar su continuidad temporal.
11. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
12. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
13. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.
14. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		SGCV-1
FARAJÁN		VARIANTE
		OBTENCIÓN DE SUELO EXPROPIACIÓN
		USO CARRETERA PROVINCIAL
		INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Pública
		SUPERFICIE 470 ml
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN		
Sistema General de Comunicaciones, variante de la actual carretera situada al norte del núcleo de población, une los actuales trazados de las carreteras provinciales MA- 7302 y MA-7301. Su trazado discurre por Suelo No Urbanizable de Especial Protección y deberá someterse a procedimiento de Autorización Ambiental Unificada. Dado que el trazado atraviesa una zona de Hábitat" 9260 Castañares", de notable singularidad por la densidad de árboles existentes, se deberá recuperar los árboles afectados por dicho trazado. De acuerdo con la vigente Ley de carreteras de Andalucía le será de aplicación una distancia de 25 m. de línea límite de edificación desde la arista exterior de la calzada. Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Los servicios de infraestructuras y canalizaciones deberán disponerse dentro de la zona de servidumbre. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales y se recuperarán los árboles afectados por su trazado. Los costes de su ejecución serán asumidos por la administración titular de la vía.		
SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES		
Por encontrarse el ámbito afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa. Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.		
ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO		
En el ámbito de actuación, no existe ningún elemento conocido del patrimonio histórico incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente PGOU.		

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**SGCV-1****MEDIDAS CORRECTORAS**

1. El trazado definitivo y el desarrollo de la actuación se ajustará al arbolado existente en la medida de lo posible, evitando afecciones innecesarias al mismo.
2. Se llevará a cabo un proyecto de restauración paisajística de las áreas afectadas por el vial, que incluirá plantaciones con empleo únicamente de especies vegetales autóctonas.
3. Diseño previo siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
4. Estudio geotécnico previo y medidas de estabilización de taludes resultantes.
5. Evitar los depósitos de materiales en las proximidades del arroyo existente.
6. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
7. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
8. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.
9. Las obras de paso en cauces que afecte esta infraestructura deberán ser calculadas y diseñadas atendiendo a las siguientes condiciones:
 - a) Deberán ser dimensionadas de forma que se garantice la evacuación del caudal correspondiente a la avenida de los 500 años de período de retorno, evitando que el posible incremento de la llanura de inundación produzca remansos aguas arriba, u otras afecciones aguas abajo, que originen daños a terceros. Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.
 - b) No se colocarán tubos ni marcos pluricelulares en cauces de dominio público hidráulico. Se tenderá a la estructura de sección libre que no alteren el lecho ni la sección del cauce. En el caso que se proyecten marcos, sus soleras irán enterradas, al menos, un metro en cauces con carácter erosivo o medio metro para el resto de los cauces, con objeto de reponer el lecho a su estado natural. El perfil longitudinal del cauce no se modificará por la implantación de la obra de paso, evitando que se produzcan resaltos.
 - c) Los apoyos y estribos en ningún caso afectarán al dominio público hidráulico y deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre y de la vía de intenso desagüe, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo imposibiliten. En este supuesto las estructuras se diseñarán de forma que los apoyos se sitúen en las franjas más externas de las citadas zonas.
 - d) Las estructuras deberán tener unas dimensiones mínimas que permitan el acceso de personal para labores de conservación y mantenimiento.
 - e) Todas las obras a ejecutar en el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía deben ser autorizadas por la administración hidráulica.



OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Actuación en el camino municipal denominado CM-1 "Camino a Estepona", en el tramo comprendido desde su salida desde el suelo urbano hasta dar acceso al SGE-6.

El objeto de la actuación será dotar al camino existente de una correcta urbanización para posibilitar el acceso a los sistemas generales propuestos al sudeste del núcleo de población, dotándolo del ancho mínimo necesario que justifique su correcta funcionalidad.

Por encontrarse el ámbito en zona de policía, las actuaciones que en esta zona se realicen deberán disponer de autorización previa del órgano competente en materia de aguas, según el artículo 78 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.

SERVIDUMBRES Y /O AFECCIONES

Por encontrarse el ámbito, afectado por un cauce de dominio público hidráulico y/o sus zonas de protección, deberá respetarse la regulación vigente en materia de aguas en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, tal y como se recoge en el Título II de esta normativa.

Previamente a la aprobación de la figura de desarrollo correspondiente en este ámbito, el Ayuntamiento deberá solicitar informe en materia de aguas a la Consejería competente en la materia.

ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

El trazado del actual "Camino a Estepona" se encuentra recogido en Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico del presente PGOU. N° Catálogo XXXVII. La actuación garantizará la protección de dicho elemento con una adecuada integración en la ordenación resultante.

MEDIDAS CORRECTORAS

1. Se respetarán las encinas y castaños existentes.
2. Diseño previo siguiendo las curvas de nivel y minimizando el movimiento de tierras asociado.
3. Evitar los depósitos de materiales en las proximidades del arroyo existente.
4. Evitar afecciones al trazado original.
5. Integración en diseño de medidas que prevengan la escorrentía ladera abajo.
6. Las operaciones de movimiento de tierras y de maquinaria se reducirán, durante los días de lluvia intensa, para no favorecer el arrastre de sólidos por escorrentía superficial.
7. Se evitará la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. Necesitará Informe Favorable del Organismo de Cuenca por estar en la zona de Policía.
8. Para aquellas especies arbóreas que están contempladas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía aprobado por el Decreto 208/1997 será necesaria la previa obtención de autorización administrativa por parte de la Delegación de Medio Ambiente para la corta, quema, arranque o su inutilización.
9. Previo al desarrollo y ejecución de este sistema general se realizará el correspondiente Plan de Autoprotección por Incendios Forestales.
10. Se prohibirá el ajardinamiento con especies exóticas.
11. Se evitará en la medida de lo posible la afección de los ejemplares arbóreos presentes en la zona de actuación. En caso contrario, se procederá al transplante de los de mayor singularidad.

RÉGIMEN TRANSITORIO

Disposición transitoria primera. Edificaciones, Instalaciones y Usos Fuera de Ordenación.

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente PGOU respetando la legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución y que resulten disconformes con las determinaciones del PGOU referidas al uso, ocupación, altura, volumen o alineación.

A estos efectos, se asimilan a edificaciones con licencia las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, fecha en la que entró en vigor la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que no posean licencia urbanística municipal siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Dichos extremos deberán acreditarse mediante el correspondiente certificado expedido por el Ayuntamiento.

El régimen urbanístico por el que deben regirse las edificaciones con licencia anterior a la aprobación definitiva del presente PGOU o aquéllas sin licencia, construidas con anterioridad al 25 de mayo de 1975, ha de ser aquél que existía en el momento de la concesión de la licencia de obras. Para sustituciones o ampliaciones, deberá aplicarse el régimen jurídico del presente PGOU

2. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación: Se consideran totalmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Que cuenten con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales

b) Aquéllas ubicadas en terrenos para los que el presente PGOU prevé un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años

c) Aquéllas ubicadas en parcelas cuya alineación, prevista de ejecución necesaria por el PGOU, sea disconforme con la establecida por ésta.

d) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino.

e) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que se ubiquen en suelos de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

En estas no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las obras de reparación y conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. En el caso de las instalaciones, construcciones y edificaciones previstas en la letra e) anterior, dichas obras se permitirán siempre que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

En estos inmuebles tampoco se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo la corrección de la disconformidad con las previsiones del presente PGOU

3. Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación: Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones se consideran parcialmente incompatibles con el PGOU y a las mismas se les aplicará las siguientes reglas:

- En los edificios disconformes con las alineaciones, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas disposiciones y siempre que no generen aumento de volumen ni incremento de su valor de expropiación.

- En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación o de la parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuviesen situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse incluso, las de reforma y redistribución, siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

4. A aquellos usos y actividades actualmente ubicados en suelo urbano con una calificación urbanística incompatible, que causen molestias, insalubridad o peligrosidad y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, podrán autorizarse exclusivamente la realización de las obras de conservación previstas en el apartado 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, se les podrá autorizar la ejecución de las obras previstas en el apartado 3 a).

5. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes disposiciones en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, podrán realizar las obras previstas en el apartado 3 b), permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora, encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de 5 años, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

Si únicamente se produce inobservancia de las condiciones de separación a linderos podrán admitirse obras de ampliación, siempre que en las instalaciones se cumplan las condiciones de protección ambiental y contra incendios, además de que las obras de ampliación cumplan con el resto de las condiciones de edificación.

6. Los usos existentes en los edificios fuera de ordenación contemplados en los apartados 2 y 3 se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos y con exclusión de los referidos en el caso final del apartado 2 anterior.

7. En aquellos sectores o áreas a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral, en los que a la entrada en vigor de este PGOU se estén desarrollando actividades económicas, si las edificaciones o usos son incompatibles con las determinaciones del planeamiento, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora, siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

8. En las edificaciones fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

Disposición transitoria segunda. Edificaciones, Instalaciones y Usos Asimilados al Fuera de Ordenación.

1. Se consideran en situación de asimilado al régimen de Fuera de Ordenación las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad así como aquéllas que contravengan la legalidad urbanística cuando resulte imposible legal o materialmente ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Será necesario el reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación mediante el procedimiento legalmente previsto.

Hasta tanto el Ayuntamiento apruebe la ordenanza municipal correspondiente, para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable será necesario que las mismas cumplan con las normas mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículo 4 y 5 del Decreto 2/2012.

2. En estas edificaciones sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

3. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de que pueda autorizarse la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan en los términos previstos legalmente.

4. A aquellos edificios que encontrándose en situación asimilada al fuera de ordenación puedan ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas se les aplicarán las siguientes reglas hasta tanto no se proceda a la regularización de la edificación mediante la obtención de correspondiente licencia de legalización.

Disposición transitoria tercera. Usos y Obras Provisionales.

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del Plan atendiendo a su desarrollo previsible.

- El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

- Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

- La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

Esperanza López Gutiérrez. Asesora Jurídica. Marta Galán Musatadi. Arquitecto.

Málaga, 20 de abril de 2016.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.