

**CAPÍTULO 5º.
PROHIBICIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.**

Artículo 93. Prohibición del uso extractivo.

**CAPÍTULO 5º
PROHIBICIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.****ARTÍCULO 93. PROHIBICIÓN DEL USO EXTRACTIVO.**

Las actividades de extracción de áridos o cualquier tipo de roca o de realización de movimientos de tierra no pueden llevarse a cabo en ningún suelo del término municipal, ni tan siquiera temporal ni provisionalmente, salvo las existentes en la actualidad y según lo determinado en el apartado 5.e) del artículo 383.

CAPÍTULO 6º.**REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.****Artículo 94. Definición.****Artículo 95. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.****Artículo 96. Reserva de espacios para aparcamientos en el planeamiento.****Artículo 97. Previsión de espacios para aparcamientos en las edificaciones.****Artículo 98. Características de la construcción.****Artículo 99. Dimensiones de las plazas de garaje.****Artículo 100. Altura libre mínima.****Artículo 101. Accesos y circulación interior.****Artículo 102. Rampas.****Artículo 103. Ventilación.****Artículo 104. Conducción de agua y extintores.****Artículo 105. Prohibiciones.****Artículo 106. Supuesto especial.****Artículo 107. Licencias.****Artículo 108. Ordenanzas de aplicación.**

**CAPÍTULO 6º
REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.****ARTÍCULO 94. DEFINICIÓN.**

1. Se define como aparcamiento el área fuera de la calzada de las vías públicas y destinadas específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

ARTÍCULO 95. EDIFICACIÓN BAJO RASANTE DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, con carácter general, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando en lo posible la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
2. Compromiso de reconstruir o mejorar la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.
3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar, con compensación en especies o compensación económica.
5. Así mismo podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, respetando la situación previa en superficie y con reversión al Ayuntamiento tras el plazo de concesión convenido.

ARTÍCULO 96. RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS EN EL PLANEAMIENTO.

Los planes parciales y planes especiales establecerán la previsión de suelo para aparcamiento con el fin de asegurar espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad. Para ello tendrán carácter de mínimo las reservas previstas en la LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Por encima de estos mínimos podrán quedar establecidas previsiones en las fichas de los planes parciales.

En los planes parciales, además de las reservas de aparcamientos exigidas por el artículo 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento en vía pública, según el uso característico asignado al sector, deberán preverse en interior de parcelas resultantes de la ordenación el número de aparcamientos exigidos por la ordenanza específica.

Los planes parciales para uso industrial y comercial podrán prever, por encima de lo anterior, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones u otros medios de transportes previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.

Cuando las fichas reguladoras de cada sector de suelo urbanizable sectorizado establezcan reservas superiores a los mínimos aquí establecidos, serán de obligado cumplimiento.

Los planes parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean.

Si de las circunstancias del sector o unidad de ejecución, por la escasez de red viaria o por las dimensiones de ésta en su ámbito, resultase inviable ubicar el número de aparcamientos en vía pública exigidos; se ubicarán éstos en interior de parcelas edificables, debiendo realizar las cesiones obligadas para asegurar el carácter público que determina la legislación para el número de aparcamientos exigidos, con las únicas excepciones establecidas por la legislación aplicable.

Con carácter general se establecen las siguientes exigencias para el uso de aparcamientos:

1. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 0,5 se podrá descontar. Toda fracción superior a 0,5 se computará como un espacio más de aparcamiento.
2. Los espacios de estacionamiento exigidos por estas Disposiciones deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
3. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por este Plan General o que se califiquen en planes especiales de reforma interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.
4. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá ponerse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,50 m de ancho por 4,75 m de largo y deberá quedar señalizado el retranqueo.
5. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.
6. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

ARTÍCULO 97. PREVISIÓN DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS EN LAS EDIFICACIONES.

1. Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes a la ordenanza de edificios protegidos donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica sobre uso de aparcamiento, deberá

preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 25,00 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamientos que deberán preverse son las siguientes:
 - a) Edificios de viviendas: dos (2) plazas de aparcamiento por unidad de vivienda. En caso de que por razones técnicas justificadas que hagan inviable la ejecución del espacio para dicha reserva podrá ser reducida según lo dispuesto en el apartado 3 siguiente.
 - b) Edificios, públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares: una (1) plaza de garaje por cada 100 m² de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.
 - c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes: habrán de contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida, cuando la superficie construida comercial exceda de los 400 m².
 - d) Industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial: una (1) plaza de garaje por cada local de superficie superior a 200 m², con el mínimo de una (1) plaza por cada 200 m² de superficie útil.
 - e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiestas, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorio, gimnasios y locales análogos: las reservas mínimas serán de una (1) plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.
 - f) Hoteles y residencias: las reservas mínimas serán las siguientes:
 - Instalaciones de 5 estrellas: una (1) plaza por cada 3 habitaciones.
 - Instalaciones de 4 estrellas: una (1) plaza por cada 4 habitaciones.
 - Instalaciones de 3 estrellas: una (1) plaza por cada 5 habitaciones.
 - Instalaciones de 2 estrellas: una (1) plaza por cada 6 habitaciones.
 - g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una (1) plaza por cada 2 camas.
 - h) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de un (1) aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².
 - i) Centros de mercancías: deberá preverse cuatro (4) aparcamiento por cada 6 empleos, mas un (1) espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa y se observará especialmente lo regulado en el artículo precedente de estas Disposiciones.
3. Se podrán exceptuar de la obligatoriedad la de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas en suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación cuya parcela sea inferior a 300 m² o su parte de fachada no alcance los 6,00 m, o de frente a una calle cuya anchura total entre alineación de fachada no alcance 6,00 m. Así mismo se exceptuarán de esta norma las parcelas de 300 m² o superiores, por morfología de la parcela, por cotas, por accesos, por las características del terreno, etc,

no puedan cumplir la previsión de plazas prevista en este artículo, debiendo someterse para la obtención de la pertinente licencia al informe favorable de una propuesta técnica en el que se valorará la posibilidad de su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas y en la proporción establecida en cada uso.

4. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada 50 o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de 3,60 m por 5,00 m. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
5. Las previsiones mínimas de plazas de aparcamientos recogidas en los puntos anteriores, serán aplicables a edificios en suelo urbano, que sean objeto de ampliación de su volumen ya edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación.
6. Igualmente se aplicarán estas reglas anteriores en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.
7. Cuando de la aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para aparcamiento en un edificio resulte menor a cuatro (4) plazas, podrá dispensarse de la previsión de espacio que condicione el otorgamiento de la licencia de edificación.
8. En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en estas Disposiciones, deberá preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, cuya cuantificación será precisada por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 98. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

Se cumplirá con lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios de Torremolinos. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de 4 cm de grosor.

El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.

En general, la obtención de las autorizaciones pertinentes que posibiliten la comunicación de los aparcamientos con otros usos diferentes, incluso si este consiste en taller de reparación de vehículos, quedará supeditada al correcto aislamiento del mismo en función del uso que se pretenda implantar así como al total cumplimiento de la normativa de aplicación en vigor.

Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.

Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.

ARTÍCULO 99. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE GARAJE.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas de 2,50 m por 4,75 m y deberá quedar señalado el rectángulo de dichas dimensiones mínimas con una separación mínima de 10 cm entre plazas contiguas.
2. La superficie mínima útil de los garajes será de 15,00 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de 30,00 m² por vehículo.
3. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible a la salida o ascensores, al menos una (1) plaza por cada 50 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros discapacitados. Las dimensiones de estas plazas será de 3,60 m por 5,00 m.
4. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una (1) plaza por cada 50 ó fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 100. ALTURA LIBRE MÍNIMA.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 m. en todos sus puntos, para todas las plantas, excepto la planta de acceso al aparcamiento que tendrá como mínimo 3,00 m en su altura libre. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que puedan entrar en cada planta.

Si dicha planta es la planta baja, deberá acomodarse en altura a la ordenanza de la zona en que se encuentre con un máximo de 5,00 m y un mínimo de 3,50 m. Así mismo, en el caso de ordenanza de característica plurifamiliar alineada a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada mas principal, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

ARTÍCULO 101. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.

1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá además a los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan, sin que en ningún caso tengan anchura inferior a 3,00 m por cada sentido de circulación y un gálibo mínimo en puertas de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si la superficie total construida está comprendida entre 500 y 2.000 m², deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de 5,00 m.
 - b) Si la superficie total construida está comprendida entre 2.000 m² y 6.000 m², deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional ó dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
 - c) Si la superficie total construida es mayor de 6.000 m², el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
2. Las vías interiores de circulación de vehículos (vías sin maniobras) deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:
 - a) Vías unidireccionales: 3,00 m.
 - b) Vías unidireccionales alternativas: 3,00 m.
 - c) Vías bidireccionales: 5,00 m.
3. Si las vías interiores de circulación sirven de acceso a las plazas de aparcamiento (vías de maniobras) y éstas se disponen perpendiculares a la vía de circulación o formando un ángulo entre 60º y 90º con ésta, dicha vía deberá contar con una anchura mínima de 5,00 m de forma que sea posible la maniobra de entrada y salida a cada plaza. En las plazas situadas en esquina de dos paramentos perpendiculares o formando ángulo entre 60º y 90º con ésta, deberá prolongarse la vía de circulación 3,00 m más, desde el límite exterior de esta plaza en esquina, o bien diseñar la misma con un sobreecho de 60 cm. libres sobre el ancho mínimo exigido (2,25 m), quedando entonces con 3,00 m de anchura libre de forma que permita la maniobra de acceso y salida a esta plaza.

ARTÍCULO 102. RAMPAS.

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior al establecido para las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las curvas el 12%, medida desde la línea media con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6,00 m. En viviendas unifamiliares y en casos excepcionales debidamente justificados, se permite hasta el 20% de pendiente en rampas rectas.
3. La pendiente máxima en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local será del 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública, excepto para viviendas unifamiliares.
4. Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30,00 m tendrán una anchura mínima de 5 m para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².
5. Se permitirá que el recorrido de evacuación se realice a través de la rampa para vehículos y sólo desde el primer sótano, siempre que el trazado sea recto y la pendiente longitudinal sea del 12% para tramos inferiores a 3,00 m y del 8% en tramos iguales o superiores a 3,00 metros. Además deberá disponer de un acerado de 12 cm de altura y 1,00 m de ancho como mínimo, y la comunicación con el espacio exterior seguro se realice a través de puerta independiente con un ancho máximo de 1,20 m, de fácil apertura manual desde el interior y con ventilación superior de 0,30 m² como mínimo, no siendo computable dicha ventilación a efectos del cálculo de la ventilación general.

ARTÍCULO 103. VENTILACIÓN.

1. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. El sistema de ventilación podrá ser natural o forzado.
2. Cuando el sistema de ventilación sea natural, se regulará según lo especificado en la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios de Torremolinos, así como, según lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.
3. Cuando el sistema de ventilación sea forzado, se regulará según lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios de Torremolinos, así como, según lo especificado en el Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO 104. CONDUCCIÓN DE AGUA Y EXTINTORES.

1. En una distancia máxima de 5,00 m, medida desde la entrada a cada planta, cuya superficie sobrepase los 200 m², se instalará una toma de agua, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto a la toma de agua, todo ello deberá reunir las condiciones establecidas en la normativa al respecto sobre condiciones de protección contra incendios en la edificación.
2. Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 ó más kg de CO₂, o polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m² de superficie o fracción.

3. Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un extintor.

ARTÍCULO 105. PROHIBICIONES.

1. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.
2. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

ARTÍCULO 106. SUPUESTO ESPECIAL.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas situadas en vías tales que las características de su tránsito u otras circunstancias urbanísticas singulares así lo aconsejen, a menos que se adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que dicte el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 107. LICENCIAS DE GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Están sometidos a licencia municipal previa correspondiente, la instalación, ampliación y/o modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

ARTÍCULO 108. ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de este PGOU, las ordenanzas de aparcamientos en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en este capítulo sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios para aparcamientos, y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

TÍTULO III

MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1º NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 109. Definición.

Artículo 110. Regulación de carteles en edificios y vías públicas.

Artículo 111. Solares.

Artículo 112. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Artículo 113. Salvaguarda de la estética urbana.

Artículo 114. Plantas bajas de los edificios.

Artículo 115. Instalaciones en la vía pública.

Artículo 116. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano.

**CAPÍTULO 1º
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.****ARTÍCULO 109. DEFINICIÓN.**

Con la denominación de medidas singulares de protección se regulan un conjunto de disposiciones de significado heterogéneo, que conjuntamente con las restantes disposiciones de análogo carácter implícitas en las presentes Disposiciones, contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética y protección y defensa de bienes naturales y culturales.

ARTÍCULO 110. REGULACIÓN DE CARTELES EN EDIFICIOS Y VÍAS PÚBLICAS.

Se atenderá a lo dispuesto en la ordenanza municipal vigente reguladora de las instalaciones de publicidad exterior y actividades publicitarias.

Con independencia de lo señalado en las normas generales relativas al diseño de los edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de huecos situados a menos de cinco (5) metros del anuncio si es luminoso.

La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente. Los carteles anuncios o rótulos indicadores de dirección de usos o establecimientos deberán estar normalizados al menos en sus dimensiones y diseño general del soporte, agrupándolos cuando fuera posible.

Queda prohibido expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

ARTÍCULO 111. SOLARES.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados.

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán y se señalizarán o eliminarán los desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto mineral especialmente cristales u orgánico que pueda alimentar o albergar animales o roedores.

En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Igualmente los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color según artículo 112. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra. Se considera en todo caso que constituye un obstáculo cuando la ordenanza del solar obliga a edificar con alineación obligatoria a fachada.

Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Destino provisional de los solares:

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación siempre que el Ayuntamiento lo considere conveniente podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación.

- a) Descanso y estancia de personas.
- b) Recreo para la infancia.
- c) Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

3. La dedicación del solar a sus usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

ARTÍCULO 112. DECORO DE LAS FACHADAS DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.

Los propietarios de edificaciones y construcciones en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.
- d) No se permitirán tendederos o lavaderos cuyo contenido sea visible desde la vía pública.
- e) No se permitirá el cerramiento de terrazas, balcones ni vuelos cubiertos, con la pérdida de la condición de terraza por la incorporación a la vivienda.
- f) Las pérgolas, porches y belvederes en espacio de terrazas estarán autorizadas. Dichos elementos estructurales deberán ser justificados técnicamente, debiéndose aportar certificado de seguridad estructural a efectos de responsabilidad civil.
- g) Las aguas pluviales recogidas en la superficie de cualquier cubierta no podrán verter a vía pública, ni a propiedad colindante.
- h) Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm de la alineación de la fachada, tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública estará prohibida y si existiese algún modo de integración en la propia fachada requerirá un proyecto técnico donde se justifique esa adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio. Las salidas de humos y aire en fachada no podrán estar por debajo de los tres metros sobre la rasante de la vía pública.
- i) En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados anteriormente, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.
- j) Se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc.
- k) En virtud del artículo 158.1 de la LOUA, y por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer a costa de los propietarios afectados, además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública.

ARTÍCULO 113. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su puesta en valor y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, el diseño del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión. Estas determinaciones serán específicas en las áreas delimitadas de suelo urbano tales

como: Montemar, centro urbano entorno San Miguel y Bajondillo, donde se formulará un estudio de la tipología y construcción tradicional, rasgos estéticos y criterios de actuación.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.
3. Los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:
 - a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.
 - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.
 - c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
 - d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

Órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma por motivos de interés estético o turístico:

1. La administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde la vía pública, por no haber sido debidamente terminadas, por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

ARTÍCULO 114. PLANTAS BAJAS DE LOS EDIFICIOS.

Toda edificación deberá proyectar y construir en su totalidad las fachadas del edificio incluyendo las plantas bajas, las cuales deberá ejecutarse con materiales y acabados de calidad media-alta.

Estas plantas bajas deberán mantener en el caso de que su uso no estuviera garantizado a la hora de la petición de la licencia de primera ocupación, las mismas características que el resto de la fachada con huecos que deberán cerrarse con elementos de fachada, carpintería o cierres metálicos, quedando prohibido cualquier cerramiento que aparezca como provisional.

Deberán adaptarse a esta medida todas las plantas bajas del municipio, tanto las de nueva construcción como las existentes. En el caso de bajas existentes tendrán los plazos de adaptación, según la categoría de la vía donde se sitúe el local, reflejada en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre actividades económicas.

Por razones de estética y seguridad, las fachadas de locales de los edificios de nueva construcción, además de los posibles cierres metálicos, deberán quedar completamente terminadas y aptas para el uso comercial independientemente de cual pueda ser su posterior actividad comercial y será que así conste en el proyecto de construcción y condición indispensable para la obtención de la licencia de primera ocupación.

De igual modo, los locales que actualmente no tienen sus fachadas terminadas y aptas para el uso comercial, deberán hacerlo cuando sea requerido para lo cual deberán presentar en el Ayuntamiento la correspondiente solicitud de obra menor en la cual habrá de detallarse las características de la obra. En caso de incumplimiento de plazos, el Ayuntamiento podrá ejecutar la obra por cuenta del propietario mediante el procedimiento de ejecución subsidiaria.

ARTÍCULO 115. INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA.

Se estará a lo dispuesto por lo determinado en las ordenanzas municipales vigentes sobre utilización de la vía pública con toldos e instalaciones semejantes, así como las de aprovechamiento especial por ocupación de la vía pública. Debiendo cumplirse lo siguiente:

1. Quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse excepcionalmente en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros con la única función de cubrir, con el sistema exclusivo de toldetas móviles, y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

2. Los toldos, que deberán contar con sus elementos cubricionales móviles, se podrán colocar sobre los huecos de planta baja, sin perturbar el tránsito peatonal ni la visibilidad de la circulación de vehículos por las vías adyacentes. No podrán ocasionar daños en árboles, jardines, farolas o demás elementos del mobiliario urbano existentes. La altura libre mínima desde la acera será de 2,25 m.

3. Los elementos autorizables, objeto del presente artículo, podrán ser de dos tipos diferentes:

a) Aquellos titulares de establecimientos que cuenten con autorización de ocupación de vía pública para elementos propios de su actividad comercial (expositores de productos o mesas y sillas para actividad de hostelería), podrán solicitar bien toldetas móviles desplegadas desde la fachada del establecimiento sin ningún anclaje sobre el suelo, o bien, toldos provistos de elementos de cubrición móviles, con soportes

verticales sobre el suelo. Estos soportes verticales deberán estar apoyados sobre elementos o bases portátiles como contrapesos, maceteros o dados de hormigón, no debiendo estar anclados o fijados al suelo. La superficie máxima autorizable a cubrir con estos elementos, no podrán exceder de la superficie autorizada a ocupar de la vía pública con los elementos propios de su actividad comercial, y en el mismo espacio físico.

a.i) En los Acerados de calles o viales que estén abiertas a la circulación de vehículos, se observarán las siguientes prescripciones:

- Dado que en todos los casos se deberá dejar 2,00 m lineales mínimos para el paso peatonal, los soportes verticales de los toldos se situarán a 2,00 m lineales del bordillo de la acera o de la fachada del establecimiento.

- En el caso de que la ocupación de vía pública se autorice junto al bordillo de la acera, el vuelo del toldo deberá quedar retranqueado a una distancia mínima de 60 cm del bordillo.

a.ii) En las calles o viales calificados como sistema viario peatonal el toldo se situará adosado a la fachada del establecimiento. La distancia máxima desde la fachada a cubrir con el toldo no podrá exceder del 25% del ancho de la calle, debiéndose dejar libre el 50% del centro de la calle, con un mínimo de 2,00 metros lineales de ancho para el paso peatonal.

b) Aquellos titulares de establecimientos que no cuenten con autorización de ocupación de vía pública para elementos propios de su actividad comercial y que la finalidad del toldo sea exclusivamente proteger el escaparate de la exposición a la luz o de las inclemencias del tiempo atmosférico, sólo podrán obtener licencia para la instalación de una toldeta móvil desplegable desde la fachada del establecimiento o inmueble. A estas instalaciones le serán aplicadas las regulaciones contenidas en el apartado a), respecto a dimensiones y condiciones.

4. Sólo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o sobre los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar el tránsito peatonal, ni la visibilidad de la circulación de vehículos. No podrán ocasionar daños en árboles, jardines, farolas o demás elementos del mobiliario urbano existentes. La altura libre desde la acera será superior a los 3,00 m, debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

5. Dadas las notas contenida en la normativa reguladora de los bienes comunales y demás bienes de dominio público, como son los viales, bien sean calles, paseos o plazas, que se caracterizan por ser inalienables, inembargables e imprescriptibles, constituye una potestad discrecional de este Ayuntamiento, si lo considera oportuno, el conceder autorización para el uso del vuelo o suelo de la vía pública con toldos o cualquier elemento similar, siempre que se observen las prescripciones o condiciones establecidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 116. CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO URBANO.

En los proyectos de edificación y urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

CAPÍTULO 2º **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MEDIO AMBIENTAL.**

- Artículo 117. Condiciones de diseño medioambiental.**
- Artículo 118. Exigencias sobre el uso de materiales.**
- Artículo 119. Obligación de restitución medioambiental.**
- Artículo 120. Soterramiento y canalización de redes de servicios.**
- Artículo 121. Catálogo de árboles monumentales y jardines protegidos.**
- Artículo 122. Espacios libres privados.**
- Artículo 123. Protección en cauces de ríos y arroyos.**
- Artículo 124. Protección del paisaje.**
- Artículo 125. Protección de los recursos hídricos.**

CAPÍTULO 2º PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MEDIO AMBIENTAL.

ARTÍCULO 117. CONDICIONES DE DISEÑO MEDIOAMBIENTAL.

En relación con el proceso de urbanización, se considerara el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

Adaptación medioambiental:

- Todas las obras, construcciones o instalaciones de nueva planta o reformas se adaptarán al medio ambiente en que estuvieran situadas, sea urbano o rústico, sin que su presencia pueda significar menoscabo alguno de las características medioambientales preexistentes, pero con independencia de las imputables intrínsecamente a la normativa que las regula. Estas medidas de adaptación deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.
- Como criterio para la sostenibilidad ambiental en materia de movilidad, se propiciara la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.
- La adaptación medioambiental implica el cumplimiento de las determinaciones y, en la medida de lo posible, las recomendaciones sobre diseño arquitectónico, instalaciones de dotación de servicios, calidad de la construcción, etc. Así mismo y conforme al cumplimiento del CTE, será obligado incorporar en los edificios de nueva construcción y en las nuevas industrias instalaciones térmicas de aprovechamiento de la energía solar y otras fuentes renovables de energía, así como sistemas de captación y transformación de energía solar fotovoltaica necesarias que faciliten el aprovechamiento de las energías renovables. Dichas medidas promoverán además, la minimización del impacto paisajístico.
- El incumplimiento de lo determinado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal, así mismo se garantizará que los nuevos edificios y centros industriales alcanzarán los niveles adecuados de eficiencia energética, en tanto que se prohíba el otorgamiento de las autorizaciones y licencias a los que no acrediten mediante el correspondiente certificado energético, el cual será previo a la construcción, primera ocupación o puesta en funcionamiento del edificio, de conformidad con la legislación vigente mediante el CTE.
- A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:
 - a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.
 - b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica y el más bajo consumo posible, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c) Energía solar: toda edificación nueva incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales, relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

d) Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil como combustible a estos efectos.

f) Aire acondicionado: las instalaciones de acondicionamiento de aire no deben ser imprescindibles para lograr el confort ambiental de los edificios. El acondicionamiento térmico pasivo procurará la no necesidad de este tipo de instalaciones.

g) Mecanismos de ahorro de agua: Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto:

- Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
- El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
- Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua en el ámbito de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm de presión.
- Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
- En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 del CTE, sobre exigencias básicas de ahorro de la energía (DB-HE).

h) Acondicionamiento térmico pasivo: Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes excepto en los supuestos de pequeñas obras de adecuación del edificio como reparaciones, actuaciones de mantenimiento, pequeñas ampliaciones inferiores al diez por ciento de la superficie ya construida en edificios existentes y construcción de porches, y obras de rehabilitación o reforma del edificio que se realicen por ser necesarias desde el punto de vista estructural o para su adecuación a condiciones de utilización más acordes a nuevos requerimientos legales, o a condicionantes higiénico sanitarios que impliquen su reforma), contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- 1) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- 2) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada, persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1,00 m²).

3) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta. Cuando se trate de accesos de uso público o colectivo, cumplirán las dimensiones mínimas fijadas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

4) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas. A los efectos prevenidos en el presente artículo, la aplicación de la CTE regirá en el término municipal de Torremolinos con las particularidades de aplicación de las variables correspondientes a la zona climática A3, según el apéndice E del CTE.

- Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.
- En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 del CTE, sobre exigencias básicas de ahorro de la energía (DB-HE).

El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

ARTÍCULO 118. EXIGENCIAS SOBRE EL USO DE MATERIALES.

- Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- Queda recomendado la no instalación de carpinterías, y paramentos de PVC en todo el término municipal.
- En la medida de lo posible, también será de preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
- Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.
- En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2 del CTE, sobre conformidad de los productos, equipos y materiales.

ARTÍCULO 119. OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

- Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución al estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
- Los responsables o titulares del uso extractivo (canteras) existente cumplirán con lo establecido en el artículo 93 de estas Disposiciones Urbanísticas, y están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 120. SOTERRAMIENTO Y CANALIZACIÓN DE REDES DE SERVICIOS.

La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, en suelo urbano y urbanizable, se efectuará preferentemente mediante canalización subterránea.

En las actuaciones de despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá cumplirse con lo establecido en el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, donde se establece que los operadores deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan el despliegue y explotación de dichas redes públicas de comunicaciones electrónicas.

En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible su uso por razones técnicas o económicas, los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente se establece que, salvo en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico o que puedan afectar a la seguridad pública, en los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no se posible su uso por razones técnicas o económicas, dichos operadores podrán efectuar despliegues por fachadas de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados.

ARTÍCULO 121. CATÁLOGO DE ÁRBOLES MONUMENTALES Y JARDINES PROTEGIDOS.

1. Sin perjuicio de la conservación de la titularidad privada o individualizada del terreno, se considera como Catálogo de árboles y jardines protegidos, los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea que debe ser protegida, o que están integrados en un ambiente o entorno a preservar. Esta norma tiene por objeto asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos, pudiéndose actuar en los mismos previo levantamiento topográfico de las especies protegidas y garantizando su respeto.
2. Se prohíben las transformaciones que supongan desaparición o merma de árboles y vegetación, y en general, de los elementos que conforman el ambiente de interés especial. Antes de la concesión de la licencia, deberá presentarse un estudio pormenorizado de las especies existentes protegidos y la garantía de su continuidad.
3. Los elementos de interés a los que se asigna esta calificación, se representan en el Plano de calificación de este Plan General a 1/2.000 y se relacionan a continuación en el apartado 4 y 5. Esta relación tiene el carácter de catálogo de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Este catálogo podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento.
4. En los terrenos donde existan árboles, masas arbóreas o especies protegidas, podrá actuarse, conforme a la ordenación del Plan General, siempre que se garantice el respeto de los mismos, para lo cual habrá de acompañar a la licencia municipal de obra, estudio pormenorizado de las especies existentes y propuesta de sustitución y la reposición con las especies y portes adecuados.

Dicho estudio deberá obtener un informe técnico municipal específico, positivo, en la consecución de la licencia, ya sea de obra nueva, reforma, demolición o de tala de árboles.

RELACIÓN DE ESPECIES ARBÓREAS PROTEGIDAS		
	ESPECIE	SITUACIÓN
1	Ficus nítida	C/ Luna 18
2	Ficus nítida	Parque de Torremolinos
3	Ficus nítida	Parque la Batería
4	Ficus nítida	Parque la Batería
5	Ficus nítida	Parque la Batería
6	Ficus nítida	Parque la Batería
7	Ficus nítida	Parque la Batería
8	Ficus nítida	Parque la Batería
9	Ficus decora	Apartamentos Bajondillo
10	Ficus decora	Apartamentos Bajondillo
11	Ficus magnoloides	C/ Ramos Puentes
12	Ficus macrophilla	C/ Santos Arcángeles
13	Morus Alba	Los Manantiales-Molino del Inca
14	Dracaena drago	Jardín Botánico
15	Pandanus utilis	Los Manantiales-Molino de Inca
16	Washintonia Robusta	Pasaje Las Palmeras
17	Araucaria excelsa	Los Manantiales-Molino del Inca
18	Araucaria excelsa	Avda. Palma de Mallorca
19	Carya illinoensis	Molino del Inca
20	Phytolacca dioica	Carihuela, C/ Nerja
21	Eucaliptus rostrata	Molino del Inca
22	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
23	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
24	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
25	Chorisia speciosa	Parque de la Batería
26	Ceratonia siliqua	Pasaje de Ramos Puente

5. Protección genérica de especies.

Serán objeto de Protección Arbórea aquellas especies que el Ayuntamiento considere que, por una primacía del interés general no pueden sufrir, no permitirá ninguna mutilación ni en su copa ni en su sistema radicular sin previo informe de los técnicos competentes municipales, son las siguientes especies:

ESPECIE	
1	Araucaria.
2	Callitris.
3	Cedrus.
4	Cercis.
5	Chorisia.
6	Cycas.
7	Dracaena.
8	Erythrina.
9	Ficus.
10	Ginkgo.
11	Grevillea.
12	Jacaranda.
13	Koelreuteria.
14	Langerstroemia.
15	Magnolia.
16	Pandanus.
17	Plumeria.
18	Quercus.
19	Taxodium.
20	Taxus.
21	Tilia.
22	Todos los géneros familia de Palmáceas

6. En general, no será concedida licencia de demolición en parcelas con arbolado sin que se identifique el mismo y se garanticen las especies protegidas, bien mediante su permanencia en el mismo solar, o bien, siempre que sea posible mediante implante o trasplante a otro lugar. Asimismo, será preceptivo el informe técnico municipal en cualquier concesión de licencia de obra nueva sobre parcelas con especies protegidas.
7. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y privadas urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para preservar la belleza y salud del árbol.
8. Protección de la vegetación:
 - 1) Se considera masa arbórea o forestal sometida a las determinaciones de este Plan, a todas las localizadas en el término municipal de Torremolinos, con independencia del régimen de titularidad del suelo.
 - 2) La tala de árboles quedará sometida al requisito de licencia municipal, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fuesen precisas.
 - 3) Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, sólo podrá autorizarse si se garantiza:
 - El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento (80%) de la original.
 - El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles de los eliminados, en especies y lugares adecuados.
9. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas recogidas en el cuadro del punto 4 de este mismo artículo, 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 afecten directamente a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.
10. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol protegido existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3,00 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.
11. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1,00 m. de altura, con mínimo absoluto de 50 cm.
12. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.
13. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Valoración de árboles:

1. A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la Normativa Granada de 1990, publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.
2. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión: Valor final = Valor básico x (1 + \sum índices correctores).

Infracciones y sanciones:

Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

- a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de los árboles.
 - b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
 - c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques, o en la cercanía de éstos, que puedan producir alteraciones en el árbol.
 - d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc en los árboles.
3. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada Normativa Granada, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

Indemnizaciones:

Las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se calcularán conforme a lo establecido en la Normativa Granada en informe técnico municipal.

ARTÍCULO 122. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Todos los espacios sobrantes de las edificaciones adquieren el carácter de espacios libres privados, no pudiendo edificarse sin la previa justificación de que el volumen edificable no ha sido consumido.

ARTÍCULO 123. PROTECCIÓN EN CAUCES DE RÍOS Y ARROYOS.**MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO:**

Las condiciones de uso del dominio público hidráulico DPH y sus zonas de servidumbre se establecerán de acuerdo con las prescripciones de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero). El PGOU determina la delimitación técnica del dominio público hidráulico y se define una primera identificación tentativa en tramos del cauce público soterrado, todo ello identificado en el Plano de Información de las afecciones del DPH.

Se determina como zona de protección de carácter ambiental el suelo delimitado como dominio público hidráulico conforme a lo dispuesto en el artículo 69 del POTAUM, y quedará definido tanto por lo dispuesto

en el artículo 46 de la LOUA, como en el artículo 69 de dicho documento de POTAUM como suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica.

De acuerdo con la vigente de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), se definen los objetivos y medidas de protección de las aguas y del dominio público hidráulico.

1. Objetivos de protección:

El dominio público hidráulico cumple funciones ambientales, de protección de los ecosistemas fluviales, de prevención de inundaciones y de prestación de otros servicios ambientales.

- a) Prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.
- b) Promover el uso sostenible del agua protegiendo los recursos hídricos disponibles y garantizando un suministro suficiente en buen estado.
- c) Proteger y mejorar el medio acuático estableciendo medidas específicas para reducir progresivamente los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias prioritarias, así como para eliminar o suprimir de forma gradual los vertidos, las emisiones y las pérdidas de sustancias peligrosas prioritarias.
- d) Garantizar la reducción progresiva de la contaminación de las aguas subterráneas y evitar su contaminación adicional.
- e) Paliar los efectos de las inundaciones y sequías.
- f) Alcanzar, mediante la aplicación de la legislación correspondiente, los objetivos fijados en los tratados internacionales en orden a prevenir y eliminar la contaminación del medio ambiente marino.
- g) Evitar cualquier acumulación de compuestos tóxicos o peligrosos en el subsuelo o cualquier otra acumulación que pueda ser causa de degradación del dominio público hidráulico.

2. Constituyen el dominio público hidráulico DPH:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

3. Cauce natural y zonas de protección:

A) Cauce natural.

- a) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones

hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

- b) Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente y que tengan en cuenta lo establecido en el apartado a).

B) Riberas y márgenes.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Dichos márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. Ordenación de la zona de servidumbre:

A) La zona de servidumbre para uso público tiene los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

B) Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

C) Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

5. Ordenación de la zona de policía:

En la zona de policía de cien (100) metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento del DPH las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico. Los usos y actividades permitidos en la zona de policía, deberán, en todo caso, facilitar el acceso a la zona de servidumbre y cauce, mantener o mejorar la capacidad hidráulica de éste, facilitar el drenaje de las zonas inundables y, en general, reducir al máximo los daños provocados por las avenidas.

6. Condiciones para las actuaciones urbanísticas afectadas por cauces:

- a) Los sectores de planeamiento en el suelo urbanizable afectado por cauce fluvial público, deberán aportar posteriormente y previo a su desarrollo y ejecución un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre avenidas, que delimite con precisión el dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y policía, y zonas inundables. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del organismo de aguas competente relativo al dominio público hidráulico, afecciones, así como de la propuesta de actuaciones que se pretendan para la corrección del riesgo de inundación. En aquellos a sectores de planeamiento afectados por cauces en los que su tramitación administrativa no ha llegado a la aprobación del proyecto de reparcelación deberá ejecutarse deslinde del Dominio Público Hidráulico, según lo determinado en el artículo 241.1 del Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza y el mismo se podrá desarrollar a instancia de los interesados.
- b) Los suelos urbanos se formulará según la Disposición Adicional Tercera DA3, un Plan de actuaciones correctoras de riesgo por inundación en núcleo urbano de Torremolinos. La delimitación técnica del DPH en suelo urbano identificado en el Plano de información de este PGOU es una primera identificación tentativa, por lo que el Plan de actuaciones de corrección del riesgo de inundación definirá con mayor precisión esta delimitación del DPH, concretando los trazados embovedados soterrados.
- c) En las zonas de servidumbre y policía el uso del suelo y las actividades estarán condicionadas por las limitaciones establecidas en estas Disposiciones Urbanísticas de acuerdo con la legislación sectorial en la materia. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en la zona de servidumbre será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauce público precisará autorización administrativa del organismo de aguas competente, con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias, excepto en suelo urbano en zonas delimitadas como dominio público hidráulico embovedado o, en su caso, encauzado, cuando la propuesta de actuación urbanística no afecte directamente dicha obra hidráulica o el comportamiento hidráulico de dicho cauce.

7. Integración de los sistemas fluviales en el desarrollo urbanístico:

Las actuaciones urbanísticas afectadas por sistemas fluviales tendrán que integrar su desarrollo con la conservación de los arroyos y el dominio público hidráulico, y preservar los paisajes fluviales como elementos estructurantes de sus ámbitos, tratando estos espacios como corredores verdes y restituyendo la vegetación típica de ribera. En las acciones de regeneración ambiental y reforestación primara la

aplicación de soluciones de bioingeniería sobre los encauzamientos y de tratamientos de regeneración ambiental serán a cargo de los promotores.

MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES:

1. Determinación:

Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de periodo de retorno de quinientos (500) años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos. La determinación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad que dichos terrenos tuviesen de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero). Del Estudio Hidráulico anexo a este PGOU, se determinan las zonas de inundación en suelo no urbanizable que quedarán clasificadas con la categoría de especial protección por legislación específica por zona de inundación (NURP-LZI). También según este Estudio Hidrológico, se determinan las zonas de inundación en suelo urbanizable que en dicha clasificación de suelo condicionarán el planeamiento de desarrollo y la ordenación pormenorizada de los sectores delimitados. Por otro lado, las zonas de inundación del suelo urbano se determinarán en el Plan de actuaciones correctoras de riesgo por inundación en núcleo urbano de Torremolinos. Asimismo, es de aplicación el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación (BOE 22 de enero de 2016) y la normativa del Plan Hidrológico Cuencas Mediterráneas Andaluzas 2015-2021, en concreto lo referente a los artículos 22.1 y 22.2.

2. Criterios territoriales ante el riesgo de inundación:

De acuerdo con el artículo 105 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía POTA, con el artículo 75 del POTAUM, con el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, con el documento de Evaluación Preliminar de Riesgos de Inundación y con la legislación sectorial, el órgano competente en materia de aguas podrá deslindar las zonas inundables de los cauces públicos de este municipio.

3. Ordenación de terrenos inundables:

Según lo dispuesto en el artículo 75 del POTAUM, a efectos de la ordenación de usos, la eliminación de zonas inundables que se efectúe por la administración competente deberá diferenciar:

- a) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de diez (10) años se corresponderá con la zona de dominio público hidráulico, entendiéndose que no puede incluirse en el reparto de aprovechamiento para el planeamiento urbanístico.
- b) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno de cincuenta (50) años o calado de la lámina de agua superior a cincuenta (50) centímetros; donde quedará prohibida la edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones de interés público, podrán autorizarse edificaciones temporales.
- c) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre cincuenta (50) y cien (100) años; donde se prohibirá la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

d) La correspondiente al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre cien (100) y quinientos (500) años, quedando prohibida en ella la instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

ARTÍCULO 123. BIS. OTRAS DETERMINACIONES.

1. Por afectar a cauce, cualquier actuación que se prevea en Dominio Público Hidráulico o en su Zona de Policía, deberá contar con autorización previa de la administración Hidráulica Andaluza. Las obras de paso sobre los cauces que puedan programarse se diseñarán de forma que afecten al DPH y que evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños.

2. Los planes o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica Andaluza para que se analicen las posibles afecciones al DPH y a la zona inundable, quien otorgará o no la autorización correspondiente.

3. El plan o el proyecto de desarrollo del espacio, con su correspondiente estudio hidrológico hidráulico y su propuesta de medidas de prevención y defensa de inundaciones, o en su caso el PADAT, evaluará los riesgos de inundación, delimitará la posible zona inundable, y se someterá a informe previo de la Administración hidráulica, como administración competente en la delimitación oficial de las zonas inundables, con el fin de garantizar los usos compatibles.

4. Se procederá a solicitar el deslinde previo del dominio público hidráulico a la Administración Hidráulica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 241.1 del reglamento de Dominio Público Hidráulico, para su consideración en el desarrollo del sector.

5. En general, los sectores con riesgo real de inundación, deberán contemplar que el desarrollo de los sectores se supedita a un informe favorable de dicha Administración, sobre un estudio hidrológico – hidráulico a presentar por el promotor, y a la autorización de las obras de prevención y de defensa que en su caso se establezcan.

6. El PADAT analizará los riesgos de inundación y en su caso establecerá las medidas de prevención y defensa correspondientes, que deberán ser autorizadas por dicha Administración Hidráulica.

7. Los instrumentos de desarrollo de urbanístico, la ejecución del proyecto de urbanización estará condicionada a la previa finalización de los siguientes procedimientos, según lo indicado en cada una de las fichas urbanísticas:

- El deslinde de Dominio Público Hidráulico de los arroyos por parte de la administración Hidráulica, conforme al artículo 241.1 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico, a instancias de la Junta de Compensación.

- La obtención de informe favorable de la Administración Hidráulica del estudio hidrológico-hidráulico del sector, que debe ser presentado por la Junta de Compensación e incluirá las medidas necesarias de prevención y defensa del riesgo de inundación y la delimitación de los terrenos inundables resultantes. El PADAT de la cuenca correspondiente, una vez informado favorablemente y valoradas por la Administración Hidráulica las medidas propuestas, podrá suplir esta condición. En

todo caso, las obras de prevención y defensa del riesgo de inundación, si proceden, deberán ejecutarse con anterioridad a las de urbanización.

Como consecuencia del deslinde y la delimitación de los terrenos inundables, se tendrá que cumplir lo siguiente:

- Toda actuación que afecte al dominio Público Hidráulico y/o su zona de policía está sometida a autorización de la Administración hidráulica.
- En los terrenos inundables sólo se permiten los usos del suelo admitidos por el Plan Hidrológico de las Cuencas mediterráneas Andaluzas (jardines, parques y áreas de juego y recreo).
En caso necesario, la Junta de Compensación deberá adaptar el Planeamiento de desarrollo y de gestión a los resultados del deslinde y de la delimitación de las zonas inundables.

Los planos o proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados a la Administración Hidráulica de Andalucía para que se analicen las posibles afecciones al DPH y la zona inundable.

ARTÍCULO 124. PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Con carácter general y para todo tipo de suelo clasificado por este Plan General, las construcciones y edificaciones serán respetuosas con las características naturales o urbanas del entorno, a cuyo efecto se estará, además de lo dispuesto en la LOUA, a respetar lo siguiente:

- a) Las masas arbóreas típicas del paisaje urbano.
- b) Zonas de entorno de monumentos, edificios y yacimientos arqueológicos protegidos por este Plan.
- c) Las construcciones en laderas evitarán 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 tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde los alzados de proyectos. Asimismo, con carácter general se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en la alteración del paisaje.
- d) La nueva instalación o sustitución de servicios de energía eléctrica y de telecomunicación en todas las clases de suelo se efectuará siempre mediante canalización subterránea.
- e) Se prohíbe la instalación y la reposición de vallas o cierres de parcelas rurales que:
 - Tengan una altura total de más de ciento treinta (130) centímetros o posean cuadrículas metálicas de dimensiones inferiores a quince por treinta centímetros.
 - Cuenten en toda su longitud con dispositivos de anclaje, fijación o unión al suelo distintos de los postes.
 - Cuenten con dispositivos o trampas que permitan la entrada de piezas de caza y que impidan su salida.
 - Estén dotados de corriente eléctrica o dispositivos incorporados para conectar corriente de esa naturaleza, a excepción de los cercados de protección de cultivo de carácter temporal o manejo de ganado.
 - Incluyan alambre de espino.

El Ayuntamiento a través de sus órganos competentes considerará la conveniencia de regular dicha protección a través de un estudio de detalle o plan especial que ordene las posibles intervenciones.

El incumplimiento de lo preceptuado en el presente artículo será causa suficiente para la denegación de cualquier tipo de licencia municipal.

Con respecto a la integración de los edificios en el paisaje urbano, se recomienda que:

1. En el proyecto de edificación se diseñen necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
2. Se justifique gráficamente, en los casos que el Ayuntamiento lo considere, la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes que no estén fuera de ordenación, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.
3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria y según el caso.
4. Se contemplan y justifiquen los siguientes extremos, en los casos que el Ayuntamiento lo considere:
 - Altura de las plantas.
 - Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
 - Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.
 - Vuelos.
 - Materiales de acabado.
 - Remates y cubiertas.
 - Tratamiento de los locales comerciales, en su caso: rótulos, marquesinas y toldos.
5. En las construcciones en ladera se evitará la aparición vista de la estructura del edificio, pilares y elementos de arriostramiento, debiendo quedar estos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.
6. Se respetarán las masas arbóreas que componen imágenes del paisaje urbano.
7. En los nuevos sectores de extensión, cualquiera que sea su uso, se prestará especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.

Se consideraran como áreas de cautela paisajística todas aquellas que por su destacada posición en la ciudad, requieran un estudio mas detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje urbano, pudiendo el Ayuntamiento solicitar al promotor que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones.

ARTÍCULO 125. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.

En la regulación del suelo no urbanizable se determinan las zonas de protección de los recursos hídricos por existencia de acuíferos, manantiales y nacimientos de aguas subterráneas.

Se procurará la recuperación de los antiguos puntos de agua (fuentes, nacimientos..) a fin de ser utilizados por la fauna protegida.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la vigente de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (modificado según Real Decreto 9/2008, de 11 de enero), se definen los objetivos y medidas de protección de las aguas y del dominio público hidráulico y las disposiciones establecidas en la legislación aplicable al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Del mismo modo, se determina el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 76 del POTAMU referente a la protección frente a la contaminación de instalaciones que puedan producir filtraciones a acuíferos. Por todo ello, se establecen las siguientes medidas:

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento. Los requisitos de ejecución serán los establecidos por la empresa municipal de aguas y saneamientos de Torremolinos.
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 aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido que deberá ser tramitada y aprobada por el órgano competente.
6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario 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. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.
8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.
9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.
10. Respecto a la protección de aguas subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
11. En la zona de protección de acuíferos determinada en el Plano de Información correspondiente que abarca todos los terrenos situados en cotas superiores a a autovía A-7 del Mediterráneo, se prohíbe taxativamente todo tipo de vertidos líquidos, así como la ubicación de vertederos de residuos u otros productos que pudieran generar lixiviados de carácter tóxico.

CAPÍTULO 3º**PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

Artículo 126. Protección de bienes culturales arqueológicos, arquitectónicos y etnográficos.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 127. Reglamento de actividades arqueológicas.

Artículo 128. Grados de protección del patrimonio arqueológico. Catálogo.

Artículo 129. Normas generales de protección arqueológica.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 130. Delimitación del área de aplicación.

Artículo 131. Niveles de protección.

Artículo 132. Normas generales de obras en edificios protegidos

Artículo 133. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 134. Revisión del listado de los edificios protegidos

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 135. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 136 Listado de edificios con protección integral.

Artículo 137. Condiciones de edificación.

Artículo 138. Condiciones de uso.

Artículo 139. Legitimación de expropiaciones.

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

Artículo 140. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 141. Listado de edificios con protección arquitectónica.

Artículo 142. Condiciones de edificación.

Artículo 143. Condiciones de uso.

Artículo 144. Tramitación.

CONJUNTOS SINGULARES.

Artículo 145 Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 146 Listado de conjuntos singulares.

Artículo 147 Recomendaciones de condiciones de edificación.

Artículo 148 Recomendaciones de condiciones de uso.

Artículo 149 Tramitación.

ENTORNOS DE PROTECCIÓN VISUAL

Artículo 150. Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 151. Listado de entornos con protección visual.

Artículo 152. Condiciones de edificación.

**CAPÍTULO 3º
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, ARQUEOLÓGICO, ARQUITECTÓNICO Y
ETNOGRÁFICO.****ARTÍCULO 126. PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES ARQUEOLÓGICOS, ARQUITECTÓNICOS Y
ETNOLÓGICOS.**

El Plan General cuenta con el Catálogo Urbanístico de bienes protegidos en el término municipal de Torremolinos, cuyo objeto es el de complementar las determinaciones del mismo relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Todos los bienes protegidos por el Catálogo Urbanístico del PGOU, formarán parte del Inventario de bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, una vez que hayan sido incluidos en el registro administrativo previsto en la normativa urbanística. A tal fin la Consejería responsable del citado registro urbanístico comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico las inscripciones que en el mismo se produzcan. No formarán parte del Inventario de bienes reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, los bienes que se inscriban en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Cuando se modifique el Catálogo urbanístico, se incluirá necesariamente en los mismos aquellos bienes inmuebles y espacios del Inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en su término municipal

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio, de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia.

Los suelos a los que se asigna la protección de "Vigilancia Arqueológica" se representan en el Plano de Clasificación de este Plan General a escala 1/5.000. En esta zona se han recogido datos, tanto en la prospección superficial del término municipal, como en los documentos analizados para la redacción de la Carta Arqueológica de Torremolinos (CAT), que indican que existen indicios de bienes patrimoniales históricos, y deberá tener informe arqueológico para cualquier desarrollo urbanístico en su zona.

Los suelos a los que se asigna la protección de "Vigilancia con sondeo" se representan en el Plano de Clasificación de este Plan General a escala 1/5.000. En esta zona se han recogido datos, tanto en la prospección superficial del término municipal, como en los documentos analizados para la redacción de la Carta Arqueológica de Torremolinos (CAT), que indican que existen indicios superficiales que permiten suponer la existencia de restos enterrados u ocultos y deberá tener informe arqueológico para cualquier desarrollo urbanístico en su zona.

En las zonas delimitadas con "Protección Arqueológica Integral" el plano de clasificación a escala 1/5.000 se corresponde con enclaves ubicados en el término municipal, donde existen restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación, declarados monumentos de carácter histórico-artístico o con expediente incoado a tal efecto. En ellos la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Definición y tipos:

1. El Patrimonio Histórico se compone de todos los bienes de la cultura que se hallen dentro del término municipal y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico.
2. A estos efectos, se definen los siguientes bienes del patrimonio:
 - a) Se entiende por **patrimonio arqueológico** los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, así como los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.
 - b) El **patrimonio arquitectónico** está formado por aquellos bienes inmuebles de relevante interés histórico, artístico, estético, social o técnico considerando aspectos de calidad de diseño y construcción.
3. El presente PGOU recoge y delimita todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y muestras del patrimonio etnográfico conocidos en el municipio, estableciéndose una zonificación y unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos.
4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO:

ARTÍCULO 127. REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS.

Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra será de obligado cumplimiento:

1. Aspectos generales:

Los tipos de intervenciones arqueológicas posibles en el municipio de Torremolinos, tanto en terreno urbano como urbanizable o no urbanizable, deberán enmarcarse dentro de la normativa legal al respecto que se encuentre vigente en el momento de iniciar cualquier expediente sobre el particular.

La legislación de carácter general (Leyes de Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía LPHA) ha sido desarrollada en nuestra Comunidad Autónoma a través del Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA), en virtud del Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Según dicho Reglamento, las actividades podrán ser las siguientes, todas sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura, incluidos los municipios con planeamiento especial aprobado que contemple el patrimonio arqueológico:

- a) **Excavación arqueológica**, en las siguientes modalidades: Excavación arqueológica sistemática, Sondeo arqueológico, Control arqueológico de movimientos de tierras y Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Un punto a destacar se refiere a lo indicado en el caso de la Vigilancia arqueológicas para el cual el RAA indica en el artículo 3.c que *“el ritmo y los medios utilizados deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado”*.

- b) **Prospección arqueológica superficial**.
c) **Reproducción y estudio directo** del Arte Rupestre.
d) **Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas**.
e) **Actuaciones arqueológicas** de cerramiento, vallado y elementos que cubran.

La autorización del propietario de los terrenos, o inmuebles sobre los que vaya a desarrollarse la actividad deberá formalizarse por escrito, justificándose la titularidad por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Las actividades arqueológicas referidas podrán llevarlas a cabo aquellas personas que cumplan los requisitos explicitados en artículo 6 del RAA.

Las solicitudes deberán ser suscritas por las personas físicas solicitantes o por los representantes de las instituciones solicitantes, así como por la persona que vaya a encargarse de la dirección de los trabajos.

Podrán concederse autorizaciones para intervenir sobre el Patrimonio Arqueológico Andaluz en tres modalidades distintas (artículo 59.1 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía): proyectos generales de investigación arqueológica, actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación y actividades arqueológicas preventivas.

2. Reglamento:

En el ámbito del desarrollo de sus competencias urbanísticas el Ayuntamiento podrá exigir, además del cumplimiento de las leyes y reglamentos vigentes en cada momento sobre intervenciones sobre el patrimonio arqueológico e histórico existente en su término municipal el cumplimiento de una serie de procedimientos y normas plasmados en el PGOU.

Dicho reglamento, sin entrar en contradicción con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía LPHA, el RAA y otras normativas que regulan las distintas actividades sobre el mismo, tienen por objeto implementar esta gestión de un complemento efectivo mediante su integración en las tareas de gestión territorial.

Así pues, se estipulan las siguientes normas a seguir en todas aquellas actuaciones de índole arqueológica o que afecten a elementos del patrimonio histórico de Torremolinos:

- a) En áreas afectadas por algún grado de protección arqueológica, la concesión de la licencia de actividad se vinculará a los trabajos arqueológicos asignados en la CAT, que se llevarán a cabo con el consiguiente proyecto aprobado según el RAA de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
b) Comunicación de la actividad a desarrollar.

- c) Presentación del proyecto de actividad a desarrollar.
- d) Coordinación de los trabajos arqueológicos a desarrollar con las directrices marcadas por la CAT.
- e) Presentación de documentos referidos al inicio y cierre de la actividad.
- f) Presentación de original y dos copias de los informes preliminares y otros tantos de las memorias definitivas. Sólo tras la cumplimentación de este requisito y la evaluación positiva por parte de los técnicos del Ayuntamiento y el visto bueno de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, podrán iniciarse o proseguir los trabajos en el solar o zona afectado por la intervención arqueológica.
- g) Cumplimentación de las fichas correspondientes a las bases de datos creadas para la gestión de la CAT.
- h) Entrega de una copia de cada una de las publicaciones referidas a las intervenciones en el término municipal de Torremolinos.

3. Normas de procedimiento:

Cualquier actuación de índole arqueológica que se produzca como consecuencia de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones expresadas al apartado de zonificación arqueológica, queda sujeta a la perceptiva autorización previa de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del patrimonio arqueológico.

Así mismo, quedan afectadas por las condiciones particulares de protección y procedimiento definidas en el documento de la CAT correspondiente.

3.1. Procedimiento para la obtención de la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección de patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo:

- a) El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma, si no se hubiera realizado previamente dicha investigación. El PGOU determinará la necesidad de hacer una intervención arqueológica, salvo causa muy justificada de fuerza mayor como elevado riesgo para las personas o para las edificaciones colindantes, siempre con informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura.
- b) El Ayuntamiento decidirá sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras, y contará con informe técnico municipal favorable y de la Consejería de Cultura.
- c) En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.
- e) Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

- f) En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento establecerá al promotor un plazo de entre tres (3) y nueve (9) meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta, en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.
- g) En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.
- h) La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al RAA.
- i) En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.
- j) El Ayuntamiento en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

3.2. Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección de patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo:

- a) Se creará, cuando sea posible, un Servicio municipal de Arqueología del museo histórico municipal, al cual podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.
- b) Al objeto de proceder a la legalización y coordinación de los procedimientos de previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección de patrimonio arqueológico y concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del subsuelo por parte de la administración municipal competente, el Servicio municipal de Arqueología (cuando esté operativo) procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.
- c) En todo caso y en tanto en cuanto se ponga en marcha dicho servicio municipal de arqueología las actividades arqueológicas a desarrollar en el término municipal de Torremolinos se regirá por lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

3.3. Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras:

- a) En la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma, el Ayuntamiento hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del patrimonio arqueológico:
 - El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
 - La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
 - La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
 - En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

- b) El Ayuntamiento comunicará a los órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia que considere de interés de las obras objeto de las licencias para la mejor protección del patrimonio arqueológico.
- c) El Ayuntamiento velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas o ante cualquier circunstancia que considere afecte al patrimonio arqueológico y a la espera del informe o dictamen de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3.4. Resolución tras la intervención arqueológica preventiva:

a) Criterios de valoración.

En el caso de que haya sido necesaria la realización de una intervención arqueológica preventiva y una vez finalizada la misma e independientemente de lo anotado en el informe final por el director de la misma, el técnico municipal responsable informará con relación a las posibles propuestas de actuación sobre los restos arqueológicos exhumados, según los criterios de valoración que se desglosan en el apartado siguiente, y que se resolverán por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

b) Criterios de Valoración. Categorías.

- Protección Integral:

Supone la conservación absoluta del yacimiento o conjunto arqueológico dadas sus peculiaridades históricas, estado de conservación, etc. Para yacimientos en suelo no urbanizable, estará clasificado su suelo como suelo no urbanizable de especial protección NURP-Y.

No obstante, esta medida será adoptada de forma excepcional y atendiendo asimismo al dictamen de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, del mismo modo y aunque como norma general no se permitirá la edificación inicial sí podrá evaluarse propuestas de compatibilización de la misma con la preservación in situ del yacimiento.

- Integración de restos arqueológicos conservados:

Consiste en la integración de los elementos estructurales de interés arqueológico en la nueva edificación proyectada. El grado de integración puede ser total, si afecta a la totalidad de los restos considerados, o parcial, si contempla sólo la integración de los más singulares o mejor conservados.

En ambos casos, el proyecto de integración debe contar con el perceptivo permiso de actuación y respetar el dictamen que al efecto expida la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y, en su caso, el Ayuntamiento.

- Conservación bajo cimentación:

En este caso la edificabilidad se limitará a la cota arqueológica que se determine, de manera que los restos arqueológicos afectados se conservarán, aunque no dispondrán de accesibilidad, bajo la nueva edificación.

- Remoción de restos:

Los restos arqueológicos documentados podrán ser destruidos, dado su interés relativo o escasa entidad.

c) Parámetros de evaluación.

Al objeto de garantizar la objetividad del proceso de valoración del "interés relativo" y a la hora de adoptar una de las categorías expuestas (conservación, integración, soterramiento o remoción), se articulan los siguientes criterios de valoración de los posibles restos inmuebles exhumados durante una intervención arqueológica o de los restos muebles asociados a ellos.

- Parámetros de evaluación:

Al objeto de garantizar la objetividad del proceso de valoración del "interés relativo" y a la hora de adoptar una de las categorías expuestas (conservación, integración, soterramiento o remoción), se articulan los siguientes criterios de valoración de los posibles restos inmuebles exhumados durante una intervención arqueológica o de los restos muebles asociados a ellos.

Singularidad (valoración de 0 a 4):

0. Nula singularidad.
1. Baja singularidad.
2. Media singularidad.
3. Alta singularidad.
4. Excepcionalmente singular.

Estado de conservación (valoración de 0 a 4):

0. Muy mal conservado.
1. Regularmente conservado.
2. Buen estado de conservación.
3. Muy buen estado de conservación.
4. Excepcionalmente conservado.

Accesibilidad al público en general (valoración de 0 a 4). Se han de considerar la titularidad y los usos previstos:

0. Inaccesible.
1. Baja accesibilidad.
2. Media accesibilidad.
3. Alta accesibilidad.
4. Espacio público de recreo.

Inversiones necesarias para su puesta en valor (valoración de 0 a 4). Se considerarán la necesidad de indemnizaciones, compras y/o expropiaciones; trabajos de conservación y obras; y gastos previsibles de mantenimiento y gestión:

0. Inversión inviable.
1. Inversión alta (muy costosa).
2. Inversión media.
3. Inversión baja (poco costosa).
4. Ninguna inversión.

La suma total de las graduaciones dará lugar al siguiente baremo:

- A) Remoción de los restos: suma entre 0 y 6.
- B) Conservación de los restos: suma entre 7 y 9.
- C) Integración: suma entre 10 y 16.

La justificación de la clasificación y del baremo se hará de forma razonada en informe por parte del técnico arqueológico designado o consultoría contratada por el Ayuntamiento siempre con posterioridad a la intervención.

ARTÍCULO 128. GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. CATÁLOGO.

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 por desconocerse su existencia fueran protegidas 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 el 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 deberá ser informado favorablemente por el Organismo competente de la Junta de Andalucía.
4. La tipología de los yacimientos arqueológicos será la siguiente:

GRADO 1: yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural por Decreto-Ley.

GRADO 2: yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

GRADO 3: yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

5. Los criterios de zonificación arqueológica, son los siguientes:
 - a) **ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A:** corresponde a los yacimientos catalogados con el Grado 1. 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) **ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B, VIGILANCIA CON SONDEO:** pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Grado 2. 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 urgencia y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre Arqueología Preventiva. Para la realización de los mismos se presentará en la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el preceptivo proyecto.
 - c) **ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C, VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA:** zonas de "control de movimiento de tierras". Corresponde a los yacimientos del Grado 3. Se aplica exclusivamente

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

6. Tanto la zonificación como la tipología 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.

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

		Grado 1. Integral	Grado 2. Vigilancia con Sonda	Grado 3. Vigilancia Arqueológica	Protección Visual	Protección Zona Verde												
TIPO BIEN	ZONA ARQUEOLÓGICA	Yacimiento																
		Con edificación previa	PA	PV	ZV	Restricción previa	PA	PV	ZV	Localizaciones con yacimiento probable								
Bienes Inmuebles	2. Cuevas de los traperos de Torremolinos	3. C. Bajonillo								8. Cueva del Tesoro				15. Aljibes Av. de los Mercaderes				
		4. C. de los Traperos								9. Cueva del Escarabajo					16. Aljibes Paseo del Pan Triste			
		5. C. Esclavos								10. Cueva Tapada					17. Aljibes La Espoladora			
		6. C. Tril bajo el Hotel La Roca								11. Cuevas Hornos cuadrilaje					18. Aljibes de Esteban			
		7. C. La Roca Chica								12. El Cortijuelo								
										13. Cueva Lagartillo del Olmo								
										14. Cueva de los Tejones								
	19. Puerta de Torremolinos	20. Alfar Platero Huerta del Páncin																
		21. Necrópolis Castiello de San Luis																
		22. Castiello de Torremolinos																
		23. Esclavos Puerta de Torremolinos																
		24. Huerta de los Vigías																
		25. Cueva de la Puerta de Torremolinos																
		26. Torre de los Molinos																
	27. Molino de la Boveda																	
	29. La Ozaña	30. Factoría de los Alamos																
		31. Terrazas de los Alamos																
		32. Hornos y edificio industrial de La Ozaña																
	34. Urbanización La Colina																	
37. Urbanización Playamar																		
39. Urbanización Corta Lago																		
40. Camino de Topostazo																		
41. Los Alamos																		
42. Tajo Colorado																		
43. Playa Focil del Tajo Colorado																		
46. Playa focal del arroyo Páncin																		
47. Taller lico de la Carbata de los Cardos																		
48. Cueva del Toro																		
49. Cueva Murcielago 1																		
50. Cueva Murcielago 2																		
51. El Moro																		
52. Albercín del Rey																		
53. Las Cuevas																		
54. Cueva de la Loria de los Piccos																		
57. Escuela de Artes del Castiello de Torremolinos 1																		
58. Escuela de Artes del Castiello de Torremolinos 2																		

ARTÍCULO 129. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (GRADO 1) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.
2. En los suelos en los que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (GRADO 2), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (informe arqueológico negativo).

00167608

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (GRADO 3), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte del promotor. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que emitirse informe arqueológico negativo.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo al Ayuntamiento o a la Delegación Territorial de Cultura en el plazo máximo de 24 horas, pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un (1) mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 130. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación de la normativa de protección del patrimonio arquitectónico de este Plan General se extiende a las zonas, parcelas y edificaciones del Término Municipal que se representa en el plano del Plan General a escala 1/2.000 titulado, Plano de Calificación.

ARTÍCULO 131. NIVELES DE PROTECCIÓN.

Se establecen dos niveles de protección y dos de singularización:

- 1. Nivel de Protección Integral:** comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
- 2. Nivel de Protección Arquitectónica:** comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.
- 3. Nivel de Conjunto Singular.** Este nivel de protección afecta al conjunto de edificios que no teniendo el carácter histórico de los anteriores niveles, son singulares porque se insertan en unos tipos que definen la construcción contemporánea, presentando formas de ocupación del espacio distintas de las actuales y que les singularizan, es decir, presentan cualidades arquitectónicas suficientes para aconsejar su conservación y evitar su sustitución indiscriminada. Con este nivel de singularización se trata de mantener la envolvente del edificio, conservando los elementos básicos que definen la articulación interna, el uso y el modo especial de ocupación del espacio.
- 4. Nivel de Protección Visual:** incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia en su conjunto, tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad en entornos que incluyen aquellos edificios adyacentes de catalogación Integral, Arquitectónica y de Conjunto Singular, y aquéllos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas

tradicionales. En principio no se incluyen en el catálogo, si bien, esta valoración servirá para la elaboración de informes técnicos municipales sobre nuevas edificaciones o actuaciones de urbanización que pudieran afectar a entornos de las construcciones consideradas en algunos de los apartados anteriores.

El objeto de las presentes normas es el sometimiento de la propiedad a un régimen especial de tutela en el que el ejercicio de la propiedad queda subordinado a superiores intereses de la comunidad, encaminados a la protección y conservación del patrimonio edificado.

ARTÍCULO 132. NORMAS GENERALES DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se establecen en el Título VI de las presentes normas urbanísticas en el precepto referido a "Tipos de Obras de Edificación" y se harán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, justificando su cumplimiento en los estudios previos de cada edificio en concreto para la concesión de licencia y el informe técnico municipal previo.
2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.
3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.
4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.
5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la zona y adecuarse al entorno. Cuando supongan una sustitución total o de nueva planta, se conservará la parcelación y la tipología de la edificación además de lo anteriormente expresado.
6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.
7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.
8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

ARTÍCULO 133. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

La normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados. Sin perjuicio de ello, y con carácter subsidiario y complementario serán de aplicación las prescripciones contenidas en el Capítulo 2º del Título V: Definiciones de Carácter General.

ARTÍCULO 134. REVISIÓN DEL LISTADO DE LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Los edificios protegidos tanto en todos sus niveles, podrán ser revisados anualmente por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas, así como las fichas del Catálogo.

Cuando se modifique el Catálogo, se seguirán incluyendo, aquellos bienes inmuebles y espacios del inventario, reconocidos por resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico, que radiquen en el término municipal de Torremolinos. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de la LPHA.

NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL:**ARTÍCULO 135. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico - artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de Calificación a escala 1/2.000 del Plan General y en su ficha de Catálogo correspondiente.

ARTÍCULO 136. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Protección arquitectónica-Integral	
59	C.C. Pablo Ruiz Picasso (Colegio de Huérfanos Ferroviarios) BIC
60	Los Manantiales-Molino de Inca
61	Molino Batán
62	Casa de los Navajas
63	Edificio Bazar Aladino
64	La Batería
65	Sanatorio Marítimo
78	Torre de los Molinos BIC
79	Molino de la Bóveda
80	Albercón del Rey

ARTÍCULO 137. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

00167608

1. En edificios de Protección Integral se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable, así como lo indicado en informe técnico municipal.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos
3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.
4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
5. Los proyectos de renovación de plantas bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnicos competentes y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las plantas altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.
6. Será necesario obtener autorización de la Consejería de Cultura con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz como BIC y sus entornos. En el caso de Bienes de Catalogación General será necesario comunicar la realización de cualquier obra o intervención sobre ellos, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia (artículo 33.5 de la LPHA)

ARTÍCULO 138. CONDICIONES DE USO.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos en que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Disposiciones, se entienden por usos preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando sea ello preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el Impuesto.

Los edificios de Protección Integral, podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por la Comisión de Protección del Patrimonio en caso de estar inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz como BIC o bien de catalogación genérica y sus entornos. En el caso de no ser así, podrán ser autorizados por el Ayuntamiento en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

ARTÍCULO 139. LEGITIMACIÓN DE EXPROPIACIONES.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este nivel de protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por el TRLSRU.

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA:**ARTÍCULO 140. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de Calificación a escala 1/2.000 del Plan General y en su ficha de Catálogo correspondiente.

ARTÍCULO 141. LISTADO DE EDIFICIOS DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

	Protección arquitectónica
66	Hotel Pez Espada (CGPHA. BCG)
67	Casa de María Barrabino
68	Casa de la Huerta del Rincón
69	Fuente 1873
70	Fuente
71	Acueducto
72	Casa de la Cizaña

ARTÍCULO 142. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.
3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.
4. Se permiten obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la ordenanza específica de la zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de la Comisión de Protección del Patrimonio (en caso de estar inscritos en el Catálogo General de Patrimonio

Andaluz como BIC o bien de catalogación genérica y sus entornos) o de los propios Servicios Técnicos Municipales, que así lo autorizase para cada caso en concreto.

5. Los proyectos de renovación de plantas bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnicos competentes, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las plantas altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.
6. Los rótulos o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de 20 cm de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio. Excepto en las plantas bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios. Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.
7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un proyecto de iniciativa municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad.
8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

ARTÍCULO 143. CONDICIONES DE USO.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto el caso que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Disposiciones, se entiende por usos preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo cuando sea ello preceptivo, posean licencia de apertura y alta en el impuesto.

2. Los edificios de Protección Arquitectónica, podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por el Ayuntamiento, en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

ARTÍCULO 144. TRAMITACIÓN.

- a) Además de los documentos exigidos en las Disposiciones Generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación que deberá ser presentada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

- b) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitida para el edificio.
- c) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- e) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- f) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- g) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- h) Descripción fotográfica del edificio preexistente, cuanto menos en formato 10 x 24 cm.
- i) Detalle pormenorizado de usos actuales.
- j) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

CONJUNTOS SINGULARES.

ARTÍCULO 145. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el Plano de Calificación a escala 1/2.000 del Plan General y en su ficha de Catálogo correspondiente.

ARTÍCULO 146. LISTADO DE CONJUNTOS SINGULARES.

	Conjunto Singular
73	Urbanización Playamar
74	La Nogalera
75	Conjunto Eurosol
76	Torres de los Manantiales
77	Palacio de Congresos

ARTÍCULO 147. RECOMENDACIONES DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, así como mejora de sus instalaciones.
2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.

ARTÍCULO 148. RECOMENDACIONES DE CONDICIONES DE USO.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este nivel de Protección Arquitectónica se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, salvo en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.
2. Los Conjuntos Singulares podrán albergar usos diferentes a los preexistentes siempre que estos sean autorizados por el Ayuntamiento, en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

ARTÍCULO 149. TRAMITACIÓN.

Además de los documentos exigidos en las Disposiciones Generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación que deberá ser presentada antes de iniciar la actuación propuesta con carácter de obra mayor sobre los edificios en cuestión:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
- d) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
- f) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
- g) Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 10 x 24 cm.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

NIVEL DE PROTECCIÓN VISUAL.

ARTÍCULO 150. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Nivel de Protección Visual: Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad en entornos que incluyen aquellos edificios adyacentes de catalogación Integral, Arquitectónica y de Conjunto Singular, y aquellos que pudieran alterar las relaciones

de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales. En principio no se incluyen en el catálogo, si bien, esta valoración servirá para la elaboración de informes técnicos municipales sobre nuevas edificaciones o actuaciones de urbanización que pudieran afectar a entornos de las construcciones consideradas en algunos de los apartados anteriores.

ARTÍCULO 151. LISTADO DE ENTORNOS CON PROTECCIÓN VISUAL.

- PV.1. Entorno Torre de los Molinos (Entorno protección BIC).
- PV.2. Entorno Molino de la Bóveda.
- PV.3. Entorno de la Cueva Bajondillo.
- PV.4. Entorno del Sanatorio Marítimo.
- PV.5. Entorno Colegio Huérfanos Ferroviarios (Entorno protección BIC).
- PV.6. Entorno Castillo punta de torremolinos (Entorno protección BIC).

ARTÍCULO 152. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Los edificios comprendidos en los entornos protegidos visualmente podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma en cualquiera de sus categorías, las de demolición parcial y nueva edificación, así como excepcionalmente las de demolición total y nueva planta.
2. El Ayuntamiento podrá imponer la conservación de la fachada existente si considera que la propuesta de sustitución no garantiza adecuadamente la conservación de los valores ambientales que se protegen.

TÍTULO IV SISTEMAS



CAPÍTULO 1º
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 153. Definición y tipos. Clasificación de los sistemas.

Artículo 154. Clases.

Artículo 155. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

Artículo 156. Destino de los suelos de sistemas.

Artículo 157. Obtención de suelo para dotaciones: sistemas generales y sistemas locales.

Artículo 158. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.

Artículo 159. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales locales.

Artículo 160. Licencia municipal.

CAPÍTULO 1º DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

ARTÍCULO 153. 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. Los sistemas generales regulados en este título son el conjunto de elementos de ámbito supralocal o general que constituyen la estructura general y orgánica del territorio en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos. Se denominan sistemas locales, aquellos equipamientos, espacios libres o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la ciudad y que desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura integrada por los sistemas generales.
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 y al denominado equipo público constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las normas reguladoras de los usos del presente PGOU.
3. Se podrán dividir los sistemas en:
 - a) Sistema de Comunicaciones:
 - Sistema Viario:
 - Sistema General Viario.
 - Sistema Local Viario.
 - Sistema Ferroviario:
 - Sistema General Ferroviario.
 - b) Sistema de Equipamiento comunitario:
 - Sistema General de Equipamiento.
 - Sistema Local de Equipamiento.
 - c) Sistema de Áreas Libres:
 - Sistema General de Áreas Libres.
 - Sistema Local de Áreas Libres.
 - c) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas:
 - Sistema General de Infraestructuras.
 - Sistema Local de Infraestructuras.

ARTÍCULO 154. CLASES.

1. Según el ámbito de su servicio, el Plan General clasifica los suelos destinados a sistemas en generales y locales. Constituyen los sistemas generales los siguientes:
 - Sistema General de Comunicaciones (SG-C)
 - Sistema General de Áreas Libres (SG-AL).
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario (SG-E).
 - Sistema General Infraestructuras (SG-I).
2. La estructura general se completa a nivel local por los sistemas locales que en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado lo constituyen: a) los viales y aparcamientos, b) el suelo de jardines, parques urbanos y zonas deportivas, c) el suelo de interés público y social susceptible de ser edificado para dotaciones, equipamientos o edificios públicos o servicios.
3. Los planes parciales en desarrollo de las previsiones del Plan General determinarán los sistemas locales del suelo ordenado por los mismos con arreglo a los parámetros establecidos en la LOUA, en el TRLS, en los Reglamentos de Planeamiento y en estas Disposiciones.
4. Este Plan General determina en su totalidad los sistemas generales (en distintas clasificaciones del suelo según su naturaleza o por determinación de la legislación sectorial) y los sistemas locales básicos en suelo urbano y suelo urbanizable ordenado. Asimismo para el suelo urbanizable prevé en determinados supuestos la ordenación viaria y la localización obligatoria de ciertos equipamientos.

ARTÍCULO 155. SISTEMAS Y TITULARIDAD JURÍDICA DEL SUELO

1. 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.

Se admitirán equipamientos existentes de titularidad y dominio privado mientras mantengan su naturaleza de uso de equipamiento. La modificación de dicho destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

2. Los suelos de propiedad pública calificados como equipamiento en los que este equipamiento no se haya creado efectivamente, podrán ser cedidos provisionalmente a particulares que deseen crear en ellos el equipamiento en cuestión. Esta cesión será siempre justificada, y se efectuará únicamente en el caso que ningún organismo público prevea a corto o medio plazo la inversión en ese suelo. El número de años por el que se ceda provisionalmente el uso de este suelo se fijará también discrecionalmente por el Ayuntamiento. Sea cual fuere este plazo, la cesión se anulará automáticamente en el caso de que dicho equipamiento desaparezca como tal, es decir; cierre al público las instalaciones.
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 156. DESTINO DE LOS SUELOS DE SISTEMAS.

Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público y los de uso público o colectivo y de titularidad privada existentes en el momento de la aprobación inicial, continuarán afectados a idéntico uso, salvo que el Plan expresamente prevea su modificación.

ARTÍCULO 157. OBTENCIÓN DE SUELO PARA DOTACIONES: SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

Los suelos calificados por del presente PGOU como sistemas generales o locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

- a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.
- b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para sistemas generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

ARTÍCULO 158. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo directamente o 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.
3. El sometimiento de determinados sistemas generales a plan especial previo a su ejecución, no implica una ausencia o deficiencia de determinaciones del Plan General respecto a los mismos, sino que tiene por objeto orientar más cuidadosamente el proyecto de urbanización y de obras con que habitualmente se abordan de modo directo estas actuaciones.
4. En el desarrollo del presente Plan General podrán incorporarse nuevos planes especiales en los casos, en que la complejidad de ejecución de estos sistemas generales así lo requiera, a juicio de los órganos de gestión municipales.
5. Los planes especiales incluirán en su delimitación, los suelos que se consideran afectados por el desarrollo de los sistemas generales correspondientes.

ARTÍCULO 159. 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.

ARTÍCULO 160. LICENCIA MUNICIPAL.

De conformidad con lo establecido en las presentes Disposiciones, todo tipo de obras, instalaciones, edificaciones o uso del suelo realizados en terrenos de sistemas generales, estará sujeto a la preceptiva licencia municipal. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras de reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal o a la conservación, elementos funcionales de las mismas, etc. de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Previamente a la solicitud de licencia para la ejecución de obras en un sistema, el organismo o entidad actuante deberá efectuar consulta por escrito de las condiciones urbanísticas a las que debe someter dichas obras.

CAPÍTULO 2º**SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIO.**

Artículo 161. Sistema general de comunicaciones viario. Definición y tipos.

Artículo 162. Desarrollo y programación del SGV.

Artículo 163. Ejecución y planeamiento especial.

Artículo 164. Condiciones de uso del SGV.

Artículo 165. Urbanización del SGV.

Artículo 166. Condiciones de edificación ligadas al SGV.

Artículo 167. Zonas de protección del SGV .

Artículo 168. Sistema local viario SLV. Definición.

Artículo 169. Titularidad y dominio del SLV.

Artículo 170. Desarrollo y programación del SLV.

Artículo 171. Condiciones de uso del SLV.

Artículo 172. Urbanización del SLV.

Artículo 173. Condiciones de edificación del SLV.

Artículo 173 bis. Condiciones de ejecución del enlace de acceso a Torremolinos.

**CAPÍTULO 2º
SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIO.****ARTÍCULO 161. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIO. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Constituido por los elementos del sistema viario 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:**a.1) Red de carreteras del Estado:**

- Autopistas, autovías y vías rápidas: aquéllas 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.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:**a.2.1) Categorías:**

- Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.
- Red secundaria: compuesta por la red comarcal y la red local.
- Red metropolitana: definidas por los correspondientes planes de transporte metropolitano.

a.2.2) 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 grafizados 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.

ARTÍCULO 162. DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN DEL SGV.

Se redactarán planes especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho sistema, sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

1. En suelo urbano, los Planos de Calificación determinan la amplitud y disposición de las vías. Los planes especiales y los estudios de detalle completarán esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas y parcelas.

2. En suelo urbanizable, los planes parciales completarán y precisarán, en el ámbito de su sector, la ordenación de la red viaria establecida por el Plan General.
3. En la regulación del suelo no urbanizable se establece el régimen y medidas de los caminos y carreteras secundarias.

ARTÍCULO 163. EJECUCIÓN Y PLANEAMIENTO ESPECIAL.

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular planes especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificaciones de elementos, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU se harán por el plan parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas o en otro caso mediante proyecto público de urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin. En caso de que las obras no revistan la importancia y trascendencia suficientes podrán desarrollarse por un proyecto simple de obras o construcción.
3. El Plan General, en los artículos que siguen, establece las directrices, objetivos y criterios que deben presidir la formulación de los posibles planes especiales.
4. En todo caso las autorizaciones en los tramos urbanos de carreteras, se ajustarán a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
5. Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales, y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, siendo el coste a que esto pudiera dar lugar a cargo del Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico. Deberá realizarse un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.
6. Cualquier actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento, debiendo el promotor del instrumento de planeamiento incluir en el mismo, antes de su aprobación, las determinaciones necesarias para la plena eficacia de dicho estudio de carreteras (artículo 16.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras). No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de la ordenación territorial y urbanística, que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. El incumplimiento de la anterior prohibición comportará la nulidad de pleno derecho del instrumento de ordenación (artículo 16.3 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras).
7. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia la Ley 37/2015, de 19 de septiembre, de carreteras. Serán nulas de

pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley (artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras).

ARTÍCULO 164. CONDICIONES DE USO DEL SGV VIARIO.

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a 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. Las condiciones de uso del sistema general de comunicaciones viario y de sus zonas de protección se establecerán atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento que la desarrolla, en caso de carreteras de titularidad estatal, y de acuerdo con las prescripciones de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, para carreteras de titularidad autonómica y provincial. A efectos de proteger el dominio público, en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.
3. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales, estando sujetos a licencia.
4. Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc, o el gálibo de vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.
5. Queda prohibido expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre.

ARTÍCULO 165. 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 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
3. Los elementos del sistema general de comunicaciones viario ya existentes también deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio.

ARTÍCULO 166. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN LIGADAS AL SGV.

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio. En el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la oficina técnica municipal. En todo caso, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.
2. Las instalaciones que se permiten, se ajustarán con carácter general, a los siguientes parámetros:
 - a) Estación de servicio (en viario estructural):
 - Tipo de edificación: exenta.
 - Ocupación máxima: 20%.
 - Altura máxima: 1 planta (B).
 - Separación a linderos: 5,00 metros.
 - b) Estación de autobuses:
 - Tipo de edificación: alineada a vial en parcela exenta.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1).
 - c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:
 - Tipo de edificación: alineada a vial.
 - Ocupación máxima: 80%.
 - Altura máxima: 2 plantas (B+1).
3. En todo caso, para cualquier instalación se requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras, la obtención de las concesiones o autorizaciones previstas en la legislación de carreteras. Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal aquellas obras a realizar en carreteras del Estado, tales como ensanches de plataforma o mejoras de reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal o a la conservación, elementos funcionales de las mismas, etc. de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

ARTÍCULO 167. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGV.

Se regulará según lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, así como por sus reglamentos.

En los tramos de suelo urbano, las alineaciones fijadas por el PGOU determinan la extensión de la zona de no edificación.

En suelo urbanizable sectorizado las zonas de protección serán fijadas por los respectivos planes parciales de ordenación.

A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse obras de urbanización, construcción o edificación u ocupación alguna sin autorización del Organismo titular o administrador de la vía.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en dicha ley.

La iluminación a instalar en los desarrollos urbanísticos previstos colindantes no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circunda por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores colindantes, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Los medios de protección acústica resultantes de los estudios acústicos que constaten la no afección sonora conforme a la normativa acústica vigente de los sectores de planeamiento, serán ejecutados a cargo de los promotores de los mismos, previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

En todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido y a los reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

ARTÍCULO 168. SISTEMA LOCAL VIARIO 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 (viario rodado, viario rodado restringido y viario peatonal), 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 orientativo de la ordenación que podrá ser completada por los planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 169. 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 170. 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.
2. Su programación, ligada a la ejecución de unidades de ejecución o actuaciones aisladas en el suelo urbano y urbanizable ordenado, y a la redacción de planes parciales de ordenación y ejecución en suelo urbanizable sectorizado, se determina en los apartados correspondientes de esta normativa urbanística.

ARTÍCULO 171. 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.

Las infraestructuras viarias deberían tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc, o el gálibo de vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

ARTÍCULO 172. URBANIZACIÓN DEL SLV.

La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los proyectos de urbanización que se redacten.

En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las normas técnicas de urbanización de este PGOU y a las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

ARTÍCULO 173. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DEL SLV.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales y se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento. Requerirán, en todo caso, la obtención de licencia municipal.

ARTÍCULO 173 bis. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ENLACE DE ACCESO A TORREMOLINOS.

El Estudio de Trazado del enlace de acceso a Torremolinos en el p.k. 226 de la Autopista AP-7, formulado a instancias del Ministerio de Fomento para la viabilidad del desarrollo de los sectores URO-08, URO-09 y URS-02 se programará y ejecutará teniendo en cuenta las siguientes obligaciones:

1. La ejecución de las actuaciones previas y las previstas en dicho proyecto será con cargo a los promotores de los suelos dependientes de su implantación, siendo en todo caso neutra económicamente para el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Torremolinos.
2. La conservación y mantenimiento de las actuaciones será también con cargo a los promotores de estos suelos dependientes de su implantación, siendo en todo caso neutra económicamente para el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Torremolinos.
3. No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del plan general, mientras no exista autorización de la Dirección General de Carreteras a los accesos incluidos en el mismo, siendo la ejecución de dichos accesos en caso de informe favorable con cargo a los promotores de estos suelos afectados por su implantación, una vez sean autorizados.
4. El proyecto definitivo de trazado del enlace de acceso a Torremolinos en el p.k. 226, definirá los terrenos de titularidad estatal así como las líneas que delimitan las zonas de protección de la Autopista AP-7 y Autovía A-7, que deberán ajustarse, a lo establecido en la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Dichas afecciones deberán ser contempladas en el desarrollo del los sectores colindantes con el citado enlace, reajustando las determinaciones previstas por el PGOU para los mismos mediante el instrumento de planeamiento que se formule para su desarrollo.

CAPÍTULO 3º
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIO.

Artículo 174. Definición y afecciones SG-C-F.

Artículo 175. Licencia.

Artículo 176. Limitaciones urbanísticas en suelo urbano.

Artículo 177. Planes parciales.

CAPÍTULO 3º
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIO.**ARTÍCULO 174. DEFINICIÓN Y AFECCIONES SG-C-F.**

El sistema general de comunicaciones ferroviario SG-C-F comprende el conjunto de espacios reservados al funcionamiento del ferrocarril, es decir, la totalidad de los elementos que formen parte de las vías principales y de las de servicio y los ramales de desviación para particulares, con excepción de las vías situadas dentro de los talleres de reparación de material rodante y de los depósitos o garajes de máquinas de tracción. Entre dichos elementos se encuentran los terrenos, las estaciones, las terminales de carga, las obras civiles, los pasos a nivel, las instalaciones vinculadas a la seguridad, a las telecomunicaciones, a la electrificación, a la señalización de las líneas, al alumbrado y a la transformación y el transporte de la energía eléctrica, sus edificios anexos y cualesquiera otros que reglamentariamente se determinen.

Sin perjuicio de la competencia estatal en materia de ferrocarriles, este Plan General ordena los espacios incluidos dentro del sistema general de comunicaciones e impone determinadas limitaciones a los suelos situados fuera del sistema pero en colindancia con el mismo.

En el Plano de Clasificación del suelo se determina el ámbito que ocupa el sistema general de comunicaciones ferroviario, atravesando diferentes clasificaciones de suelo y adscribiéndose a la clasificación colindante. Así como, en el Plano de Estructuración Territorial se traza paralela a la Autovía de Mediterráneo A-7, en su espacio de afección de 50 m, la propuesta para el futuro corredor ferroviario de altas prestaciones de la Costa del Sol.

La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, se establece como la normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario .

ARTÍCULO 175. LICENCIA.**Parámetros urbanísticos para edificaciones del Sistema General Ferroviario:**

Los parámetros de ocupación, edificabilidad y número máximo de plantas y altura de las edificaciones en el sistema general ferroviario deberán ser las siguientes:

- Parcela mínima edificable: la calificadas como SG-C-F anexas al trazado del ferrocarril.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1 m²/ m²s.
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 10 m (B+1).
- Separación mínima a linderos públicos y privados: la de edificaciones existentes, y 5 m en las edificaciones de nueva planta.
- Uso pormenorizado: sistema de comunicaciones ferroviario.

- Usos compatibles: comercial y terciario hasta un 50% de la superficie total edificable, equipamiento comunitario (excepto funerario), áreas libres y medioambiental.

Incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico y el control municipal:

Se estará a lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en su artículo 7 respecto a la incidencia de las infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico y el control municipal.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril:

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo. En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso, la entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

3. Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el SG-C-F en los que alguna parte de las mismas esté a menos de veinte (20) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, o en las zonas cubiertas desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para niveles de ruido y vibraciones que estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias de edificación.

Calificación de SG-C-F en subsuelo:

En los trazados soterrados o cubiertos del ferrocarril el suelo en la cota de la plataforma tendrá calificación de SG-C-F, siendo compatible con la calificación en superficie o sobre dicho suelo. El uso de los sistemas de comunicaciones o sistemas de áreas libres será el determinado en las determinaciones urbanísticas de esta normativa que los definan, de manera que esté asegurando la compatibilidad del uso público en superficie con la seguridad del tráfico ferroviario.

La conservación y gestión de los sistemas de comunicaciones y sistemas de áreas libres sobre la línea de ferrocarril corresponderá al Ayuntamiento, según las siguientes condiciones:

- Los elementos situados sobre la losa de cubrimiento del SG-C-F, tales como rejillas y pozos de ventilación y elementos de canalizaciones de servicios serán mantenidos y conservados en perfecto uso por el Ayuntamiento.
- Los accesos e instalaciones de seguridad y de emergencia del túnel que se encuentren situados sobre la rasante, tales como arquetas, casetas o trampillas, serán objeto de señalización permanente por el Ayuntamiento con el fin de asegurar su perfecta utilización en casos de emergencia.
- Las actuaciones municipales que se desarrollen sobre la rasante que pudieran afectar al SG-C-F, deberán ser comunicadas y, en su caso, autorizadas por ADIF.

ARTÍCULO 176. LIMITACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

A ambos lados del sistema general de comunicaciones ferroviario, en la parte de éste que atraviesa suelo clasificado como urbano, el Plan General establece una zona de afección del sistema general constituida por una franja definida en el Plano de Calificación que representa las zonas y límites definidos en el artículo 174.

La delimitación oficial de las zonas de protección del ferrocarril será la que, en cada caso y para cada actuación urbanística correspondiente, se fije por ADIF en el seno del expediente urbanístico correspondiente así como en los de autorización preceptiva previa a la ejecución urbanística, que se tramitará ante ADIF. Esta zona de afección no puede ser edificada ni ocupada sin perjuicio del derecho de los propietarios distintos de ADIF a la edificabilidad correspondiente.

Esta norma no es de aplicación para los edificios residenciales existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General, cuyo zonificación es respetada por este.

Para garantizar la seguridad de las personas o cosas el Plan General exige el establecimiento de los adecuados elementos de protección a toda nueva urbanización que se instale en sus márgenes.

Cualquier instrumento de ordenación y/o ejecución en suelo urbano consolidado o no consolidado, deberá contar con el informe sectorial de ADIF.

ARTÍCULO 177. PLANES PARCIALES.

Los planes parciales que se formulen en sectores de suelo urbanizable sectorizado atravesados o en colindancia a una vía férrea, deberán prever entre sus determinaciones las reglas impuestas por la vigente legislación sectorial de ferrocarriles definidas en el artículo 174, incluida la posibilidad de edificación en una zona de 70 m a ambos lados de la vía férrea, contados a partir del borde exterior de la plataforma, siempre y cuando se disponga de la correspondiente autorización de obra emitida por ADIF y no se invade la línea límite de edificación.

Estas mismas actuaciones urbanísticas están obligadas, de otro lado, a vallar las líneas de ferrocarril o establecer otras medidas de protección que garanticen la seguridad de las personas o cosas. En dicha zona de protección pueden realizarse obras y actividades, siempre que las mismas sean autorizadas por ADIF.

La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros de distinto nivel cuando obedezca a la mayor intensidad de tráfico originados por la urbanización de un sector inmediato a la vía férrea, se reputará como coste de la urbanización y será exigible a los promotores de dicha actuación.

CAPÍTULO 4º**SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Artículo 178. Definición y tipos.

Artículo 179. Sistemas de equipamiento comunitario. Usos.

Artículo 180. Sistemas de equipamiento comunitario. Condiciones de edificación.

Artículo 181. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

Artículo 182. Planeamiento y programación del SGE.

Artículo 183. Urbanización del SGE.

Artículo 184. Zonas de protección del SGE. Cementerio.

Artículo 185. Sistema local de equipamiento comunitario SLE. Definición.

Artículo 186. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

Artículo 187. Planeamiento y programación del SLE.

Artículo 188. Condiciones de uso del SLE.

Artículo 189. Urbanización del SLE.

Artículo 190. Condiciones de desarrollo y ordenación del sistema de equipamiento comunitario "Zona Norte Palacio de Congresos".

**CAPÍTULO 4º
SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.****ARTÍCULO 178. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, lúdicas, 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.

Comprenden el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en el artículo siguiente de estas Disposiciones Urbanísticas. Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan se establezcan de nueva construcción.

El sistema general y local de equipamiento comunitario aparece definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan General.

ARTÍCULO 179. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIO. USOS.

El sistema general de equipamiento comunitario se complementa a nivel local, por los suelos y centros que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística sean de cesión obligatoria y gratuita por los planes parciales que desarrollen los sectores del suelo urbanizable.

Las modificaciones de uso, ya sean de carácter estructural o no estructural, estarán supeditadas a la decisión y conveniencia del Ayuntamiento, tanto las que se enmarquen dentro de sus competencias, como las que requieran la posterior aprobación por parte del órgano autonómico competente.

El presente Plan General determina en suelo urbanizable sectorizado la localización de ciertos equipamientos de ámbito local. Estas determinaciones se incluyen en el Plano de Calificación, a escala 1/2.000. En las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado se recogen los nuevos equipamientos locales que asimismo vienen incluidos en el Plano de Calificación a escala 1/2.000.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, sean generales o locales, con las edificaciones, instalaciones y demás elementos que le sean propios, se clasifican en los siguientes tipos, según el uso:

1. Socio-cultural: bibliotecas, museo, teatro, centro cívico, centro cultural.
2. Educativo-docente: comprende los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza: infantil, primaria o secundaria, formación profesional, universidad, centros de educación especial, y escuela oficial de idiomas.
3. Social-asistencial.
4. Administrativo, institucional, y mercado-comercial.
5. Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

6. Seguridad: policía, Guardia Civil, bomberos.
7. Sanitario.
8. Religioso.
9. Funerario-cementerio.
10. Ocio-lúdico-turístico
11. Transportes.
12. Alojamiento comunitario.

Los suelos destinados a equipamiento comunitario no podrán destinarse a finalidad distinta que a la de equipamiento. Provisionalmente, los suelos calificados como sistema de equipamiento comunitario público podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

Cuando los órganos de gestión del Plan así lo estimen, se permitirá el cambio de ubicación y/o de uso del equipamiento comunitario, siempre que se prevea la disposición de otro suelo próximo, de igual superficie y de características similares. En cualquier caso será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras en el barrio en cuestión, si se trata de un equipamiento de servicio local, o de la ciudad si se trata de un equipamiento general.

Los suelos de dominio público calificados como equipamiento educativo o social podrán ser utilizados como zonas libres públicas en tanto no se ejecute la construcción del equipamiento.

ARTÍCULO 180. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Para los elementos del sistema de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación, si estuvieran vacantes aplicarán los criterios para los de nueva ordenación. En todo caso, se adaptarán en su ejecución a la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.
2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas de la instalación que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma y se adaptarán de forma general a las siguientes condiciones de edificación:
 - Educativo y deportivo..... 0,50 m²/m²s.
 - Social-asistencial..... 1,50 m²/m²s.
 - Ocio-lúdico..... 1,50 m²/m²s.

Dichas las condiciones de ordenación y edificabilidad de la zona también podrán sobrepasarse siempre que se justifique en base a las necesidades funcionales del equipamiento del que se trate y se justifique su adecuación e integración con el entorno. En caso de desarrollo de equipamientos en parcelas cuyo uso dominante sea compatible con estos, las condiciones de edificabilidad aplicables también se podrán sobrepasar siempre que se justifique en base a las necesidades funcionales del equipamiento del que se trate y se justifique su adecuación e integración con el entorno.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación serán las reguladas en la normativa correspondiente.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**ARTÍCULO 181. 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, en tanto no se altere el destino de la instalación y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

ARTÍCULO 182. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGE.

Para la sustitución antes de su ejecución material de los elementos de nueva ordenación o la modificación, en su caso, de los ya existentes será necesaria la redacción de una modificación de elementos por el organismo que ostente la titularidad.

ARTÍCULO 183. 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 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
2. Los elementos del sistema general de equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros del Decreto 293/2009 y demás normativa que resulte de aplicación.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 184. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL SGE. CEMENTERIO.

Para cualquier cementerio de nueva creación, las zonas de protección serán las establecidas en la legislación sectorial vigente.

SISTEMAS LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**ARTÍCULO 185. 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 grafía, 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 aisladas 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 186. 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 por necesidad pública y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto, es posible la compatibilización entre la condición de sistema de equipamiento comunitario local y la titularidad privada de los mismos.
3. En todos los elementos de nueva ordenación por desarrollo de planeamiento en que no se señale lo contrario, ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

ARTÍCULO 187. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLE.

1. Los sistemas locales que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado.
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 aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 188. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN 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.
3. Las condiciones de edificación se establecerán según lo determinado en el contenido del artículo 180.2.

ARTÍCULO 189. URBANIZACIÓN DEL SLE.

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 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 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
2. Los elementos del sistema local de equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 190. CONDICIONES DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO “ZONA NORTE PALACIO DE CONGRESOS”.

Actuación para el desarrollo de la parcela de equipamiento comunitario privado (E) en la parcela de 54.732 m² de suelo de la zona norte del Palacio de Congresos, para el desarrollo de un equipamiento complemento del área de actividades económicas formada por los sectores de suelo urbanizable ordenado URO-08 y URO-09, que el Plan General desarrolla entorno al sistema general de comunicaciones SG-C-02, de acceso directo a la autovía.

Se desarrollará conjuntamente mediante estudio de detalle, la ordenación de la parcela calificada de equipamiento de 54.732 m² y la de la superficie de 6.598 m² de viario que se desarrolla en dos tramos, uno perpendicular a la Avenida Costa Rica (SG-C-02) y otro de continuación de la C/ Rocío Jurado que conecta con el anterior mediante rotonda, estableciendo, la rasante de dichos viales y las rasantes resultantes de los viales a definir en el estudio de detalle, la cota de referencia media para la edificación.

Asimismo, se sufragará, por el promotor o promotores de la actuación de equipamiento privado, la ejecución de los citados viarios y los gastos derivados, en su caso, de la obtención del suelo para su posterior cesión al Ayuntamiento como viario público.

Se deberán tener en cuenta en el desarrollo de la actuación del equipamiento privado, la “Zona de Vigilancia Arqueológica” nº47.2 “Taller lítico Cañada de los Cardos”, según lo dispuesto en el Capítulo 3º Protección del patrimonio cultural de la Disposiciones Urbanísticas.

Según la afección por servidumbre aeronáutica (Plano I.4.4), ninguna construcción podrá sobrepasar la altura limitadora.

Los parámetros básicos de su ordenación, se regirán por la normativa genérica de aplicación que se desarrolla en las presentes disposiciones urbanísticas, así como lo regulado en el presente artículo.

De este modo, se establecen las siguientes condiciones de ordenación:

- Condiciones de uso:
 - Se establecen como usos dominantes los establecidos en el artículo 67 como los tipos de equipamiento comunitario del 11 al 22.
 - Se establecen como usos complementarios: el terciario, comunicaciones e infraestructuras, áreas libres y medioambiental.
- Condiciones de ordenación:
 - Altura máxima de la edificación: 22,00 m.
 - Edificabilidad: 1,20 m²t/m²s.
- Otros compromisos: los estipulados según convenio.

**CAPÍTULO 5º
SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.****Artículo 191. Definición y tipos.****Artículo 192. Régimen jurídico.****Artículo 193. Planeamiento y programación del SGAL.****Artículo 194. Condiciones de uso del SGAL.****Artículo 195. Urbanización del SGAL.****Artículo 196. Condiciones de ubicación y edificación del SGAL.****Artículo 197. Sistema local de espacios libres (SLAL). Definición.****Artículo 198. Titularidad y dominio del SLAL.****Artículo 199. Planeamiento y programación del SLAL.****Artículo 200. Condiciones de uso del SLAL.****Artículo 201. Condiciones de ubicación y edificación del SLAL.**

**CAPÍTULO 5º
SISTEMA DE ÁREAS LIBRES.****ARTÍCULO 191. DEFINICIÓN Y TIPOS.**

1. Destinado al uso de áreas libres en general que incluyen espacios destinados a parques forestales, parques urbanos, parques urbanos arqueológicos, espacios preferentes de encuentro, huertos urbanos municipales en zonas verdes públicas, jardines públicos y superficies libres peatonales con adecuada entidad. Las instalaciones complementarias y compatibles con su calificación de área libre también estarán igualmente definidas en el mismo espacio. Estos espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y dotación de la población, o destinados a la mejora de las condiciones ambientales de una zona en el interior de la ciudad mediante actuaciones en área de reforma. La definición de una zona como área libre urbana podrá entenderse, en determinados casos, como espacio abierto no necesariamente ajardinado, sino con destino de espacio libre acondicionado y algunos casos urbanizados como pueden ser las plazas o bulevares con amplias superficies asociadas a los trazados de paseo. El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a los propietarios de una urbanización o una institución social sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes.

Quedan excluidos de la definición de áreas libres, aunque tengan condición de espacios libres asociados a todo el sistema articulado definido en Plano de Información, los espacios de parque periurbano en monte de dominio público, los corredores ecológicos de cauces hidráulicos, los espacios de sierra con protección territorial y todo el dominio público marítimo terrestre deslindado que conforma el litoral de playa. Estos espacios libres se encuentran clasificados con el régimen de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Está constituido por el sistema general de áreas libres (SGAL) que se complementa por el sistema local correspondiente (SLAL).

3. El sistema general de áreas libres se complementa, a nivel local, por los suelos destinados a uso de zona verde en los planes parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el suelo urbanizable sectorizado y en el suelo urbanizable ordenado, así como los terrenos de cesión para áreas libres de aquellos sectores de suelo urbano consolidado que así lo estipularan.

4. Para el suelo urbanizable sectorizado en el Plano de Calificación, se localizan con el carácter de obligatorio ciertas áreas libres de ámbito local.

5. El mismo Plano de Calificación señala para el suelo urbano los espacios de ámbito local existentes o de nueva creación.

6. No serán considerados como tales, ni por tanto tenidos en consideración como computables a los efectos del Reglamento de Planeamiento, aquellos terrenos que presenten una pendiente superior al 66%.

7. Parques naturales y forestales: son parques forestales aquellas grandes extensiones de suelo situadas en la región de influencia de la ciudad cuyo destino es el esparcimiento público a la vez que

la protección de las masas arbóreas, la capa de vegetación, el paisaje o el ecosistema. Dentro de esta categoría, se conceptúan los terrenos que por sus condiciones medioambientales se deben conservar, los suelos que deben ser repoblados y los que deben ser preservados como reserva natural en razón de la riqueza y especificidad de su fauna y flora.

8. Áreas libres asociados a los cauces fluviales: espacios libres que se ubican en las cercanías de cursos de agua y siempre que sean conformes con la legislación en materia de aguas, podrán incluir la zona de policía del cauce cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b) No incrementar la superficie de zona inundable.
- c) No producir afección a terceros.
- d) No agravar los riesgos derivados de las inundaciones, ni generar riesgos.
- e) Permitir la 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.
- f) Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

ARTÍCULO 192. RÉGIMEN JURÍDICO.

Los terrenos integrantes de los parques no podrán ser dedicados a usos o actividades que impliquen la transformación de su destino en el Plan. Quedan prohibidos en los parques el ejercicio de todas las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción o deterioro de las condiciones naturales de aquellos.

En caso de incendio forestal, se mantendrá en toda su vigencia las determinaciones de este Plan para estos suelos, aún cuando hubiese desaparecido la arboleda que motivó su calificación.

Los parques forestales calificados como reserva natural estarán sujetos, además de las limitaciones de carácter general derivadas de la clasificación del suelo y de su condición de parque forestal, a los de carácter particular y específico en razón a los bienes naturales existentes en su ámbito que se protegen expresamente por el Plan General al conceptuarlos como tales.

ARTÍCULO 193. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGAL.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de este PGOU, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma los planes especiales correspondientes.

ARTÍCULO 194. 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.
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.
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.
5. En superficies superiores a los 10.000 m², además de los usos propios de las áreas libres, se admiten cualquiera de los usos de equipamiento comunitario y de aparcamiento, con las siguientes restricciones:
 - a) La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al 20% de la extensión total del área libre.
 - b) En caso de instalaciones deportivas descubiertas y de aparcamiento, el porcentaje de ocupación podrá llegar al 40% del área libre.
 - c) También podrán autorizarse aparcamientos bajo rasante en toda su superficie de los sistemas de áreas libres, mediante el correspondiente trámite y aprobación de concesión pública.

La construcción de estas instalaciones compatibles en las áreas libres mayores de 10.000 m², así como el deslinde del uso de aparcamiento, requerirá siempre la redacción de un proyecto de urbanización de iniciativa municipal, que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento de las instalaciones con el carácter ambiental del parque o jardín.

6. En las áreas libres inferiores a 10.000 m², el único uso permitido además de los usos propios de las áreas libres compatible con el de zona verde o espacio abierto es el de aparcamiento en los mismos términos regulados para áreas libres superiores a los 10.000 m². Bajo rasante en toda su superficie, estará permitido el uso de aparcamiento y cualquier uso dotacional compatible con este.

El deslinde de este uso de aparcamiento en área libre quedará físicamente diferenciado y se establecerá mediante proyecto de urbanización de iniciativa municipal, que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar el adecuamiento paisajístico de las instalaciones y urbanización con el carácter ambiental del parque o jardín.

7. En sistemas generales de áreas libres en suelo no urbanizable, no serán de aplicación las determinaciones que permiten la ocupación de su superficie de suelo de hasta un 20% y, en

caso de instalaciones deportivas, de hasta un 40%. Las instalaciones e infraestructuras que justificadamente se permitan en estas áreas, serán las mínimas necesarias y estarán siempre ligadas a una función cultural, educativa o de interpretación del propio espacio libre. Las instalaciones deberán ser respetuosas con el entorno, con una estética que integre la edificación con el paisaje, debiendo ajustar materiales, funcionalidades y colores. Asimismo en el subsuelo de estos espacios libres se prohíbe expresamente la implantación de aparcamientos o equipamientos.

ARTÍCULO 195. URBANIZACIÓN DEL SGAL.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los planes especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las normas técnicas de urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán para los recorridos peatonales las prescripciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

Los elementos del sistema general de áreas libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009.

En el diseño de áreas libres, se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- a) Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono. Se apostará por la utilización de especies adaptadas a la sequía o que requieran menor consumo de agua, como las que forman parte de la vegetación esclerófila mediterránea.
- b) Se prohíbe la plantación de especies de carácter invasor.
- c) Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.
- d) Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos. Teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.
- e) Además se procurará que se utilicen materiales tipo albero o arena, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón.
- f) Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona, con buen estado sanitario.
- g) Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se priorice la lucha biológica para el tratamiento de plagas.
- h) Se recomienda en su diseño seguir las prescripciones contempladas en las normas tecnológicas de jardinería y paisajismo aplicables en su caso.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 196. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SGAL.

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado regular, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta (30) 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, así como las recomendaciones de las normas UNE correspondientes.
2. En los parques y jardines la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0,4 m²/m²s medidos sobre la superficie máxima de ocupación.
3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización que, en todo caso, deberá respetarse la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.
4. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

ARTÍCULO 197. 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 graffan, 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. Aquéllos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en unidades de ejecución o actuaciones aisladas que posibiliten su obtención.
4. También se graffa 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 el cambio de uso de ciertos jardines y patios de importante conservación.
6. Provisionalmente, los suelos calificados como sistema de áreas libres públicas podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

ARTÍCULO 198. 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 199. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SLAL.

1. Los sistemas locales de áreas libres que provienen de sectores de suelo urbanizable sectorizado y de suelo urbano no consolidado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por unidades de ejecución o actuaciones aisladas, y en suelo urbanizable sectorizado, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 200. 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 aquellos.
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.
5. Provisionalmente, los suelos calificados como sistema de áreas libres públicas podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

ARTÍCULO 201. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SLAL.

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado regular, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta (30) 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.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

00167608

CAPÍTULO 6º
SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Artículo 202. Definición y tipos.

Artículo 203. Sistema general de infraestructuras urbanísticas SGI. Definición.

Artículo 204. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

Artículo 205. Planeamiento y programación del SGI.

Artículo 206. Condiciones de uso del SGI.

Artículo 207. Urbanización y edificación del SGI.

Artículo 208. Zonas de protección del SGI.

Artículo 209. Sistema local de infraestructuras urbanísticas. Sistema técnico ST. Definición .

Artículo 210. Titularidad y dominio del sistema técnico.

Artículo 211. Planeamiento y programación del sistema técnico.

Artículo 212. Condiciones de uso del sistema técnico.

Artículo 213. Condiciones de urbanización y edificación del sistema técnico.

CAPÍTULO 6º
SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.**ARTÍCULO 202. 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) Suministro de energía eléctrica.
 - e) Servicio telefónico.
 - f) Alumbrado público.
2. Este sistema está constituido por el sistema general de infraestructuras urbanísticas y complementado por el local correspondiente.

ARTÍCULO 203. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS SGI. DEFINICIÓN.

Está constituido por los elementos de este sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafía 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), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Gestión de residuos sólidos:
instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Suministro de energía eléctrica:
centros de producción, redes de distribución y transporte de alta tensión (más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Instalaciones de combustibles:
corresponden a instalaciones de importancia territorial de almacenamiento, distribución o gestión de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- f) Servicio telefónico:
centrales de servicio y redes principales de distribución.
- g) Alumbrado público:
asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el sistema general viario, así como a los restantes sistemas generales.

ARTÍCULO 204. 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 205. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SGI.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y de las modificaciones de los existentes se requerirá la redacción de planes especiales.

ARTÍCULO 206. 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.

Las instalaciones previstas en el PGOU no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la altura de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga. Lo mismo habría que aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces e microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

ARTÍCULO 207. 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 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la

legislación vigente de atención a las personas con discapacidad y la legislación sectorial sobre aguas residuales vigente.

2. Los elementos del sistema general de infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.
3. Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

ARTÍCULO 208. 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 urbanizable sectorizado serán fijadas por las respectivas normativas de este PGOU y las de los planes parciales de ordenación o especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

- a) 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 conexas vigentes. Será de aplicación lo dispuesto en las medidas de protección de recursos hídricos de estas Disposiciones Urbanísticas.
- b) Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por la Consejería de Medio Ambiente y la Agencia de Medioambiente y Agua, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.
- c) 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.
- d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalizar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

B) Conducciones de agua potable.

- a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados.
- b) El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5,00 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, y si es de aplicación lo determinado en estas Disposiciones.

- c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.
- d) 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 5,00 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

- a) 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.
- b) Los elementos comprendidos en este sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc (calificados expresamente SGI).
- c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5,00 metros.

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

- a) Será de aplicación la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.
- b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$, si hay accesibilidad a personas, y $3,3 + V/150$, si no la hay, con mínimos de 5,00 m y 4,00 m respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles:

- a) Con carácter general, será de aplicación la legislación ambiental vigente, cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir, de protección de otros usos con respecto de ellas.
- b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), el Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974) e Instrucciones complementarias.
- c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión, etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.
- d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

- e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.
- f) También será aplicable este apartado a los sistemas técnicos de carácter local relacionados con la distribución al por menor de carburantes y combustibles, y en particular a las estaciones de servicio. Debiendo cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1905/1995, de 24 de noviembre, con el que se aprueba el Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público, y con el resto de la normativa aplicable.

ARTÍCULO 209. SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS. SISTEMA TÉCNICO (ST). DEFINICIÓN

1. Constituido por todos los elementos de estos sistemas técnicos que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafía en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de este PGOU (nombrados como ST en el Plano de Calificación) 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) Suministro de energía eléctrica.
 - d) Alumbrado público.
 - e) Abastecimiento de combustibles en general.
 - f) Redes del servicio telefónico.
 - g) Gestión de residuos.
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 aisladas, o bien, serán propuestos en suelo urbanizable sectorizado por los planes parciales de ordenación.

ARTÍCULO 210. TITULARIDAD Y DOMINIO DEL SISTEMA TÉCNICO.

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 211. PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN DEL SISTEMA TÉCNICO.

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan este PGOU serán los planes parciales de ordenación y los planes especiales.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano y al suelo urbanizable ordenado, mediante ejecución por unidades de ejecución o actuaciones aisladas, 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 212. CONDICIONES DE USO DEL SISTEMA TÉCNICO.

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.

Las instalaciones previstas en el PGOU no deberán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el aeropuerto de Málaga, incluidas las que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Se deberán tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbre aeronáuticas.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la altura de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga. Lo mismo habría que aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía, enlaces e microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

También podrá instalarse como infraestructura de gestión de residuos y en cumplimiento en lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga POTAUM, un punto limpio como mínimo por cada 50.000 habitantes.

Provisionalmente, los suelos calificados como sistema técnico de titularidad pública podrán destinarse como huertos urbanos municipales.

ARTÍCULO 213. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SISTEMA TÉCNICO.

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 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

Los elementos del sistema local de infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como en la legislación vigente de atención a las personas con discapacidad.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

CAPÍTULO 7º**PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.****Artículo 214. Definición.****Artículo 215. Servidumbre y afecciones del sistema general de comunicaciones. Carreteras, caminos y vías primarias.****Artículo 216. Protección de trazados del sistema general de infraestructuras.**

**CAPÍTULO 8º.
PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS SISTEMAS GENERALES.****ARTÍCULO 214. DEFINICIÓN.**

Componen la protección de los sistemas generales, el conjunto de espacios libres que por razón de su inmediatez a un sistema y su vinculación a él no pueden ser edificados.

Como norma general se establece que la protección de los sistemas generales respetará la establecida en la correspondiente legislación sectorial, así como los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

En el presente capítulo se establece la reserva de suelo a disponer para este fin en las márgenes del sistema general de comunicaciones viario y para el sistema general de infraestructuras.

No serán de aplicación las reservas previstas en el artículo siguiente a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General, que contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes con la ordenación y calificación de este Plan.

ARTÍCULO 215. SERVIDUMBRE Y AFECCIONES DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS PRIMARIAS.

Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptivo en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, estarán sujetas a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

En los planos de ordenación se establecen las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, para las que se encuentran las limitaciones establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre). Asimismo, se recoge la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada desde la que se acota la mencionada línea, quedando prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según se establece en el artículo 33 de la Ley de Carreteras y en el Reglamento artículos 84 al 87.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineación, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre de las carreteras, no son computables a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento y LOUA. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación, ni esté en contradicción con lo

regulado en estas normas, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la dosificación y calificación del suelo establecido en el Plan General.

En los caminos y carreteras secundarias, la zona de servidumbre de las carreteras no es computable a los efectos de los estándares previstos para espacios libres en el Reglamento de Planeamiento y LOUA.

En los caminos y carreteras secundarias, la zona de servidumbre será de siete metros como mínimo siempre que no este consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan, en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.

La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundaria incluirá al menos una franja de 3,00 m de anchura a partir del límite exterior de la calzada.

De la misma manera, será de aplicación la protección y servidumbre que determina la legislación vigente del sector ferroviario en los sistemas generales de comunicación SG-C-F.

ARTÍCULO 216. PROTECCIÓN DE TRAZADOS DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

La protección respetará los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.

No obstante como mínimo esta será, salvo estudios que lo justifiquen adecuadamente a juicio del Ayuntamiento:

- En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales de 10,00 m a cada lado de la franja que determina el trazado.
- En otro tipo de conducciones e infraestructura generales de servicio urbano de 5,00 m a cada lado de la franja que determina el trazado.

Se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular como es el de las grandes líneas de transportes de energía, los oleoductos, canales, etc.

Todas ellas y las restantes conducciones generales quedan reflejadas en el plano de infraestructuras.